

Japan real estate institute

不動産調査月報

No.320/321

12 / 1月号

December

January

2004 / 2005

特集

国土交通省「土地月間」講演会

最近の地価の動向と今後の土地政策

国土交通省 土地・水資源局次長 日尾野 興一

国際金融情勢と日本経済

一橋大学大学院経済学研究科 教授 黒田 東彦

CONTENTS

「最近の地価の動向と今後の土地政策」

国土交通省 土地・水資源局次長
日尾野 興一

I 土地市場の状況	2
地価の動向	2
1 長期的な地価動向	2
2 平成16年都道府県地価調査のポイント	2
土地取引の動向	6
1 土地取引件数の推移	6
2 土地投資規模の推移	6
3 国民や企業の土地に対する意識の変化	6
II 土地政策の方向	10
1 土地情報の提供による市場の条件整備	10
2 地籍調査の推進	13
3 不動産鑑定評価制度の充実	16
4 土地税制の見直しについて	17
5 定期借地権制度の活用	19
6 市町村における総合的な土地利用計画の策定・活用	19
7 (1) 土地政策の背景・目標	21
7 (2) 今後の土地・宅地政策上の検討課題	22

「国際金融情勢と日本経済」

一橋大学大学院経済学研究科
教授 黒田 東彦

はじめに	26
世界経済の4つのエンジン	26
米国経済は好調な成長を持続	26
欧州経済は景気回復	27
中国経済は過熱を克服	28
日本経済は本格的に復活	29
世界経済の3つのリスク	30
石油価格高騰の影響は大	30
金利上昇はリスクか	31
中国経済のハードランディングの可能性如何	32
今後の為替動向	33
ドル円レートは安定	33
人民元見直しの可能性如何	33
日本経済の中長期的課題	34
構造改革は達成できるか	35
少子高齢化にどう対応するか	35
環境基準（京都議定書）をどう達成するか	35

不動産調査月報

「最近の地価の動向と今後の土地政策」

国土交通省 土地・水資源局次長

日尾野 興一

(ひおの こういち)



略 歴

生年月日 1952年1月16日

本 籍 東京都

最終学歴

1975年3月 東京大学 法学部 卒業

職 歴

1975年4月1日 農林省入省

1982年5月16日 大臣官房企画室企画官

1982年7月5日 大臣官房秘書課付

1983年3月10日 畜産局競馬監督課競馬監督官

1984年4月12日 農蚕園芸局繭糸課課長補佐(総括及び総務班担当)

1986年7月10日 林野庁管理部管理課課長補佐(総括)

1988年9月16日 畜産局畜政課課長補佐(総括及び総務班担当)

1990年4月16日 秋田県農政部次長

1993年7月16日 大臣官房企画室調査官

1994年9月1日 林野庁業務部業務第二課長

1996年7月15日 構造改善局農政部管理課長

1998年1月6日 国土庁土地局土地利用調整課長

1999年7月30日 農産園芸局総務課長

2001年1月6日 大臣官房総務課長

2001年7月6日 農村振興局計画部長

2003年1月10日 農村振興局次長

2004年4月1日 国土交通省 土地・水資源局次長

現在に至る

「最近の地価の動向と今後の土地政策」

I 土地市場の状況

地価の動向

1 長期的な地価動向

長期的な地価動向のトレンドを図表1に示しています。過去、土地については3回の大きな変動の時期を経験しています。1回目は東京オリンピック前の高度成長期に大都市や工業化が進んだ地域を中心に地価が上昇した時期、2番目は列島改造ブームに、大都市への人口集中によって住宅地需要が拡大した時期、3番目がいわゆるバブル経済の中で、国際化、情報化等による大きな金融的な流動性が起きて土地ブームが起きた時期であります。

バブル経済の中、土地問題が大きな課題となって、平成元年に土地基本法が公布・施行されてから本格的な土地政策が始まっています。平成3年に「総合土地政策推進要綱」が閣議決定されて、土地需要の抑制、地価税の導入等、いわゆる地価の高騰対策を行って

ます。次第に地価が下落していくなか、政策も転換され、平成9年の「新総合土地政策推進要綱」により、地価の長期にわたる下落の中でゆとりある社会資本の整備等を実施し、地価抑制という考え方から「土地の有効利用」に着目した土地政策を進めています。平成15年には、国土審議会の土地政策分科会の建議で、市場メカニズムを生かす形で、土地市場の条件整備の推進についての提言がされた状況です。

2 平成16年都道府県地価調査のポイント

図表2は、都道府県地価調査による全国の地価の推移です。地価のピークは、商業地、住宅地ともに平成3年で、平成16年の商業地の地価はピーク時の約4割、住宅地では約7割となって、商業地の地価は、昭和52年以前の水準、住宅地は昭和61～62年の水準と同じ状況になっています。

図表3の三大都市圏の地価の推移については、全国の表と比べると山の程度は大きくなっていますが、平成16年の商業地の地価は、昭和52年以前の水準、住宅地は昭和59～60年頃の水準で全国の地価と同じ推

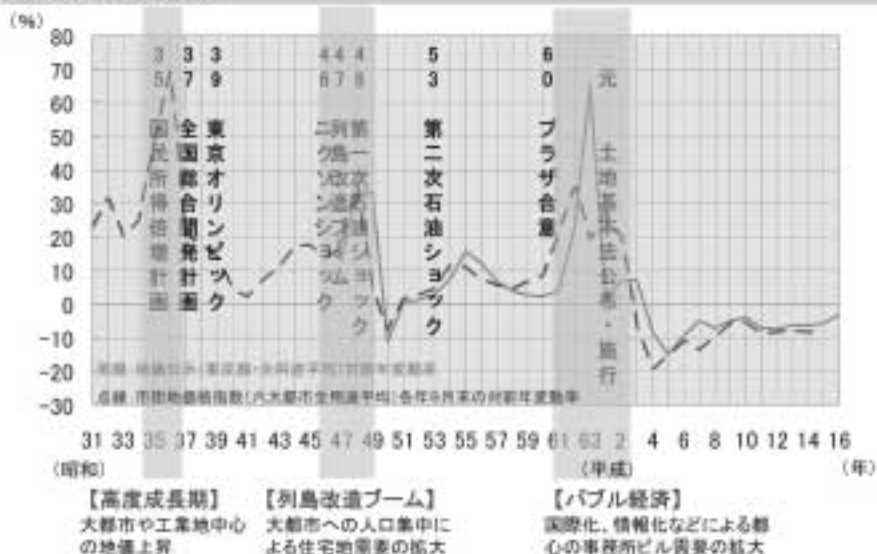
図表 1

I. 土地市場の状況

【地価の動向】

1. 長期的な地価動向

我が国は戦後から今日まで3回の地価高騰を経験している。1回目は、高度成長期の昭和30年代半ば、2回目は、列島改造ブームの昭和47～48年、3回目はバブル期の昭和61年から平成の初めにかけてである。



移を示し、バブル以前の状況に戻っているというのが現在の概括的な状況です。

図表4の平成16年都道府県地価調査結果について具体的に説明しますと、全国の地価は、13年連続で下落しています。しかし、平成16年の地価公示では、東京都区部を中心に下げ止まり傾向の地域が広がり、名古屋市、札幌市、福岡市では、上昇や横ばいの地点の広がりが見られます。都道府県地価調査では、引き続き東京都区部を中心として下げ止まりの傾向が強まるとともに、近接する地域にも広がりを見せ始めています。また、経済的に3大都市圏の中では苦しい大阪圏でも、上昇地点が現れ、全国で一番高い上昇率を示したのは名古屋駅前の地点です。今回の地価調査では、地価公示で見られた地価動向の変化の兆しが明らかになったと総括しております。

図表5は、具体的な東京都区部周辺の地価の変化を示しています。図表5-1にあるように平成15年時点では、まず、都心部においては千代田区、渋谷区では全地点が上昇又は横ばいとなり、港区では横ばいになっています。さらに都心周辺の住宅地では、例えば田園調布、浦安の優良な住宅地において地価

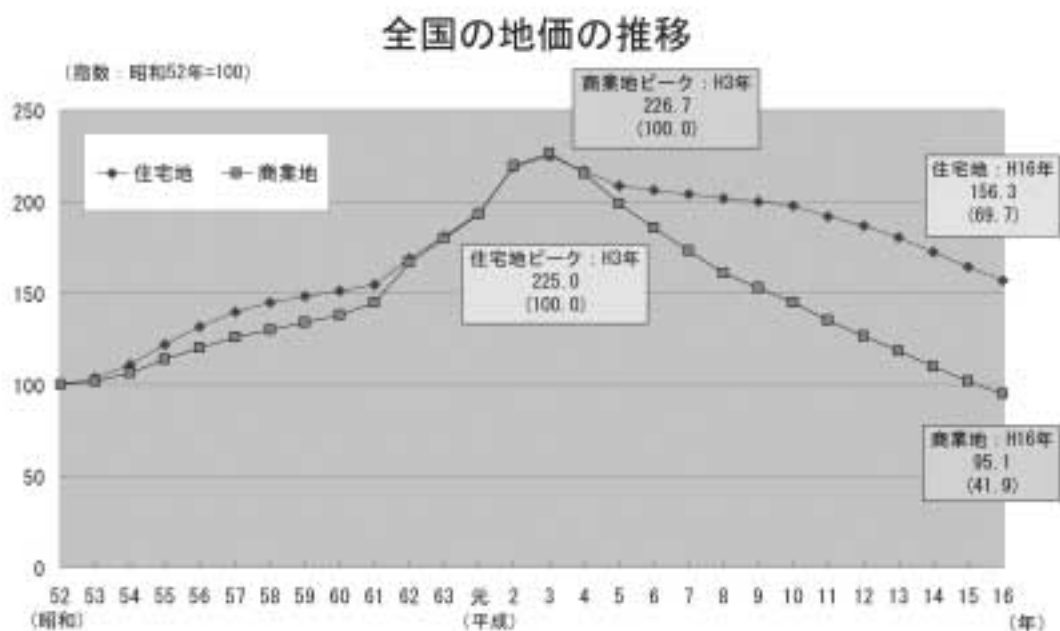
が上昇する地点が見られます。

図表5-2の平成16年では、上昇、横ばい地点が広がりを見せ、区部都心部は全体として上昇になり、区部南西部もほぼ横ばいになっています。さらに、区部に近接する地域では、浦安が全体として上昇となったほか、武蔵野、市川、千葉、川崎、横浜等にも上昇又は横ばいの地点が現れ、ほぼ横ばいの地点が広がりを見せています。このように、東京近辺においては地価回復傾向が現れている状況です。

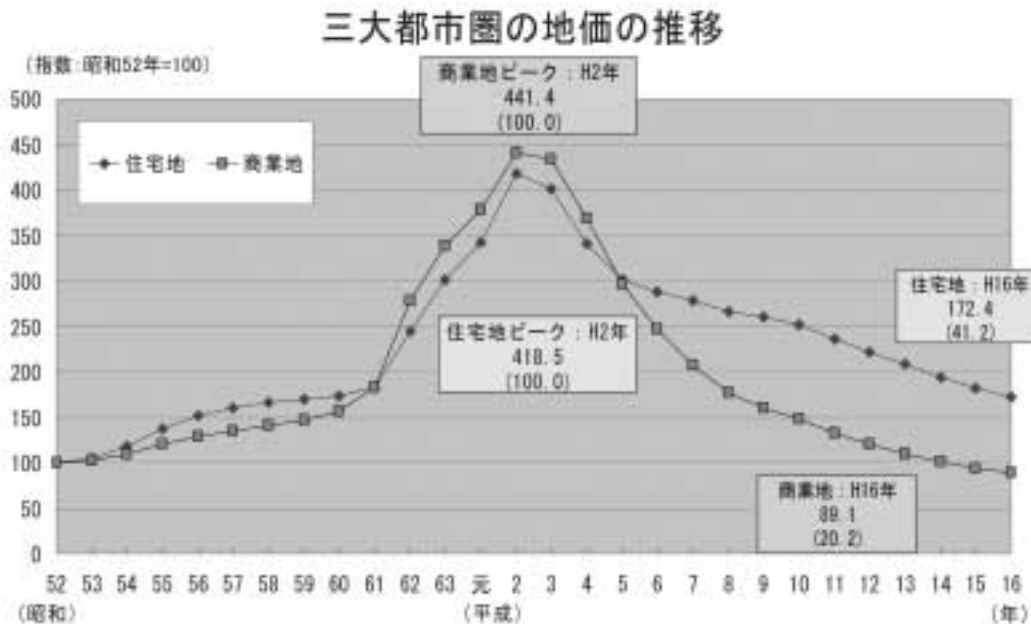
この背景としては、地価の下落等を背景に都心回帰の動きが起こり、住宅地の需要が大きくなっている状況があります。商業地においても、銀座などで商業店舗の集積が起きています。最近も、丸の内のおアゾのオープン、日本橋の再開発等の都市再生の取組が進んでおり、商業施設を含めての投資の機会が増えている状況です。

東京を中心に、下げ止まり傾向の要素は現れてきていますが、残念ながら地方の中心市街地における変動率の下げ幅は、平均の変動率よりも高く、中心市街地が苦戦している状況が明らかです。

図表 2



図表 3



出所: 都道府県地価調査

注1) 住宅地及び商業地は、昭和52年都道府県地価調査を100とし各年の数値を指数化したものである。

注2) ()内はピーク時を100とした場合の指数である。

図表 4

2. 平成16年都道府県地価調査のポイント

平成15年7月以降の1年間の全国の地価の状況を概観すると、

- 全国平均で見ると地価は引き続き下落(13年連続)しているが、平成16年地価公示と同様に東京都区部を中心として下げ止まりの傾向が強まるとともに、今回の都道府県地価調査では、近接する地域に広がりを見せ始めている。
- 地価公示と同様にこの傾向が名古屋圏・札幌市・福岡市にも一部現れてきていることが見て取れるとともに、新たに大阪圏にも上昇地点が現れた。また、名古屋圏ではより高い上昇率を示す傾向も見られる。

平成16年都道府県地価調査では、地価公示で見られた地価動向の変化の兆しが見え始めた。

対前年地価変動率 (単位: %)

	住 宅 地				商 業 地		
	平成14年	平成15年	平成16年		平成14年	平成15年	平成16年
全 国	△4.3	△4.8	△4.0	全 国	△7.2	△7.4	△6.3
三大都市圏	△6.8	△8.6	△9.0	三大都市圏	△8.2	△7.3	△5.6
東京圏	△6.1	△5.6	△4.3	東京圏	△6.9	△5.8	△3.9
大阪圏	△8.8	△8.9	△8.6	大阪圏	△10.8	△10.3	△7.8
名古屋圏	△5.3	△5.6	△7.0	名古屋圏	△8.8	△7.6	△5.2
地方圏	△3.4	△4.3	△4.4	地方圏	△6.6	△7.4	△7.1

図表 5-1



図表 5-2



土地取引の動向

1 土地取引件数の推移

図表6の「土地取引件数の推移」では、東京圏の土地取引件数は増えている状況で、平成元年を100として、107の水準、全国では71の水準です。土地取引件数は、地価の動向に大きな影響を及ぼしますが、最近の東京圏における地価の回復は、活発な土地取引が反映しています。

図表7は、最近の経済情勢を踏まえながら経営上の問題から土地を売らなければいけないという状況が今回の調査で明確に現れています。昭和61年から平成2年までに取得した宅地などで現在所有しているものについては、平成5年段階では1年当たり約5万9千件、平成15年では4万3千件となっています。土地を売買して企業経営体としては身軽になった状況で、別の意味で土地の需給バランスを緩和させている状況です。

2 土地投資規模の推移

図表8の土地投資規模の推移は、一般政府、家計、非金融法人企業、金融関係で土地投資がどのように動いているかを示しています。平成14年は、非金融法人企業、金融機関で売り越し、家計や一般政府は買い越しの状況で、現在の土地の需給構造を反映しています。

図表9は、不動産証券化の実績では、東京圏を中心に不動産は大きな投資の対象となって、平成15年度で4兆円、7年間全体で13兆円弱の投資が行われています。

投資は不動産の流動化の要請に対応していますし、同時に土地を持つよりは別の意味での流動的な資産として持っていきたいという企業としての意識とパラレルになっていると思います。それから、最近は、例えば2004年の段階でどういうものに投資をしているかということで、オフィスビルが65%、住居が20%、商業施設が13%といった状況で推移し、投資もオフィスビルだけではなく多様化している状況です。

同時に、首都圏中心から東京都区部が6割という状況であり、大阪や名古屋でも投資されており、政令都市を中心に地方圏においても投資が始まっている状況です。広がりをを見せてきていますので、今後、注目しなければいけない投資分野です。

3 国民や企業の土地に対する意識の変化

図表10は、土地に関する国民や企業に対して実施したアンケート調査の結果です。国民や企業の土地に対する意識は、バブル期では、「土地は預貯金や株式などに比べて有利」とする人が6割を超えていましたが、最近では「土地が有利」とする人の割合は3割程度です。企業にとっては、土地は所有よりも、むしろ借地や賃借が有利という意識が定着している状況です。ここでは示していませんが、国民にとって最近の地価が下落又は横ばいになっていることについてどのように思うかについて平成5年に調査した際には、「好ましい」が25%、「まあ好ましい」が34%という結果で、平成5年段階では全体としては約6割の国民が地価の下落・横ばいは好ましいという状況でしたが、平成11年になりますと、「好ましい」、「まあ好ましい」以上の割合は3割という状況で、地価の下落に伴う資産デフレに対する懸念が強まったものと思われます。

さらに、平成16年2月にインターネットで大都市を中心に調査をした結果は、近年の地価が下落又は横ばいになっていることを「好ましい」とする人の割合は5割で、近年の都市部での地価の下げ止まりの傾向が影響しているのではないかと推察されます。

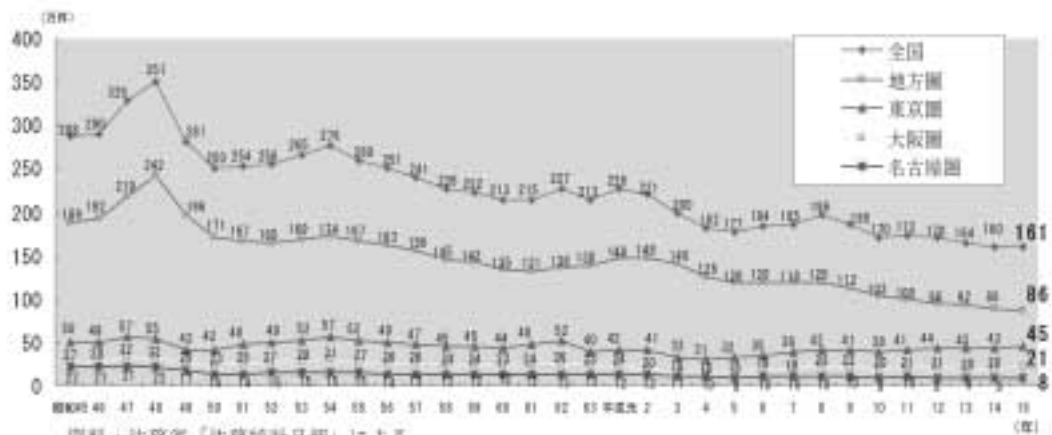
図表 6

【土地取引の動向】

1. 土地取引件数の推移

売買による土地取引件数については、長期的にみると全国的に減少傾向にあるが、近年、東京都心部を中心に取引が活発化している傾向も見られる。

売買による土地取引件数の推移（所有権移転登記件数）



資料：法務省「法務統計月報」による。

注：地域区分は次による。

東京圏：埼玉県、千葉県、東京都、神奈川県
大阪圏：大阪府、京都府、兵庫県
名古屋圏：愛知県、三重県
地方圏：上記以外の地域

図表 7

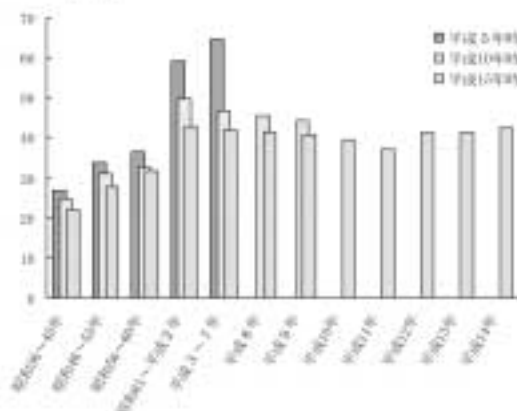
平成15年法人土地基本調査・法人建物調査第一次速報結果概要

(平成16年10月1日公表)

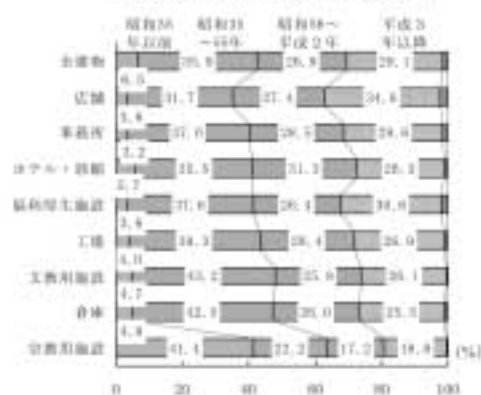
- 昭和61年～平成2年に取得された宅地などについては、平成5年調査で、1年当たり約5万9千件。10年調査では5万件まで減少。
- 今回15年調査では4万3千件となった。
- バブル期前後に取得した宅地などの処分がこの10年の間に相当程度進展している。

- 建築基準法による新耐震基準が施行された昭和56年以降に建築された建物が全体の56.0%。
- 平成10年調査では、昭和56年以降に建築された建物の割合は49.2%であり、この5年間に過半数に達した。

取得時期別の宅地など件数（1年当たり換算値）
（千件）



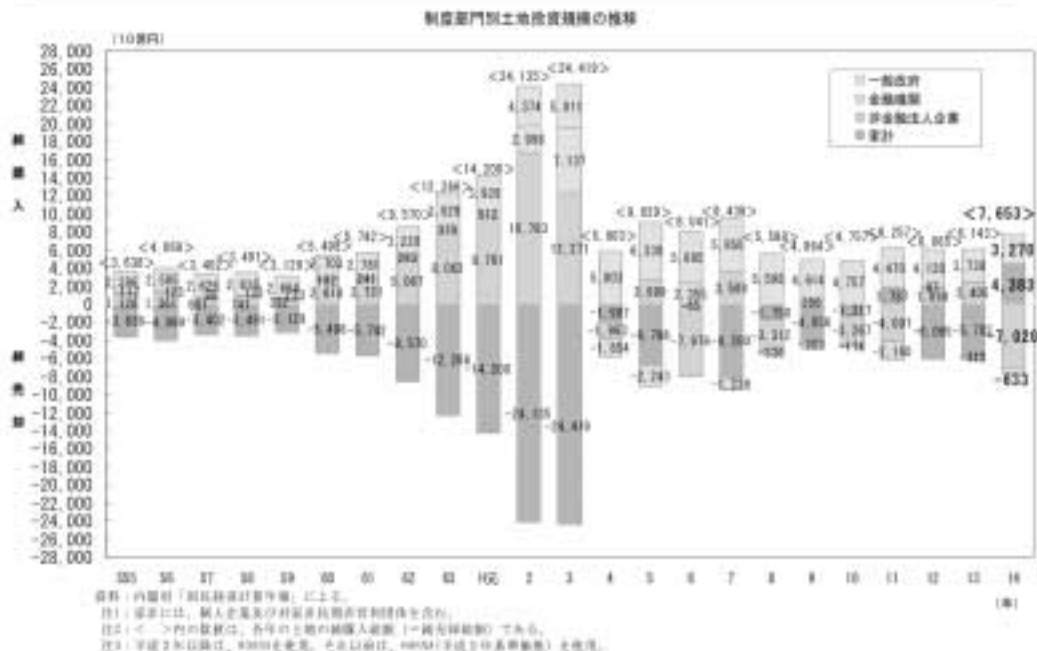
建築時期別建物数割合（平成15年）



図表 8

2. 土地投資規模の推移

土地投資規模を「国民経済計算年報」でみると、平成14年は、一般政府、家計で買い越しとなっており、非金融法人企業部門、金融機関部門で売り越しとなっている。

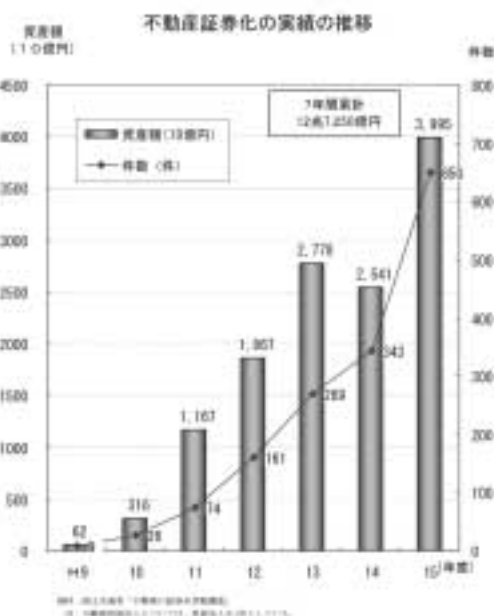


図表 9

不動産証券化の実績

○平成15年度において不動産証券化の対象となった不動産またはその信託受益権の額は、約4兆円となっている。

○平成15年度までの資産額の累計は、約12兆7千億円となっている。



Ⅱ 土地政策の方向

Iのような土地市場の状況の下、土地政策としては次のようなものを進めております。

1 土地情報の提供による市場の条件整備

図表11は、土地の取引価格情報の提供イメージです。私どもが昨年実施したアンケート調査によると、国民の約8割の方が不動産取引に対する印象として、難しそうでわかりにくい、何となく不安と回答されています。国民にとって一生に一度の高額取引ですので、市場の透明性を高めるために、適切な取引価格情報を提供するシステムを作り上げていくことが行政としての大きな課題です。

インターネットの普及により、様々な情報にアクセスすることが簡単になっております。私どもが設置しているホームページである土地総合情報ライブラリーにおいて、現在、地価公示・都道府県地価調査の調査結果を公開しておりますが、月に100万件以上のアク

セスがございます。今後、多くのアクセスのあるインターネットを通じて情報提供を広めるためのシステムをどう考えていくかが大きな課題です。

そして、今後、高齢化が進み住宅に対するニーズが変化すると思いますが、そのために現在までの投資物件について、場合によっては土地だけではなく住宅のデータも一体で提供していくことも大きな課題です。

また、周辺の環境や町並み、暮らしぶりも大きな要素であり、土地の情報をどのように提供していくかが大きな課題です。

図表12に諸外国の取引価格情報の公開状況を掲げています。諸外国の取引価格情報の公開は、イギリスやフランスでは、地番まで明確にしなが取引の価格、所有者等々についてオープンな形で示しています。アメリカでは、税務当局が適切な税の徴収に資するという公平性の観点から取引価格を公開している州もあります。

ドイツはスタイルが違い、地番の特定はしていませんが、一定の範囲内で土地の価格情報を開示することによって土地取引に寄与している状況です。

シンガポールでは、1998年に制度を導入し、土地

図表 11



取引より土地投資に対する外資導入の観点から投資物件を明確にする制度を導入し、その手法として登記に記載して公開する手法をとっています。

わが国の土地取引に対して情報開示をすることの是非を問うアンケート調査の結果を、図表13と14に掲げています。

図表13の、「一般的に取引価格を公開したらどうでしょうか」という質問に対して、不動産売買をしたことがある人で65%、不動産の売買を現在検討している人に至っては、75%が総論としての取引価格情報公開に賛成と回答しています。

しかしながら、図表14の「自分自身の取引価格が一般に知られることについて」は、物件が特定できるような方法を了承している方が4割、それでは困る方が5割います。また物件が特定できないような方法を了承している方が7割、それでは困る方が2割弱の状況です。個人情報に関する国民感情との間の調整が課題になっていることを示しています。

図表15は、平成16年3月に閣議決定した「規制改革・民間開放推進3か年計画」です。不動産取引情報の開示については、正確な取引価格情報の提供は市場

の透明化、取引の円滑化・活性化のために早急に実現しなければならない政策課題という認識を示しながらも、個人情報の保護に対する国民意識にも配慮し考えていくべきとしています。

ここでは、法務省と連携し、現行制度の枠組みを活用して、取引当事者の協力により取引価格等の調査を行い、国民に情報提供する仕組みを平成16年度に構築し、17年度に取引価格情報の調査・提供を行い、18年度に安定的な制度の在り方について検討したうえで結論を出すとの方向性が示されています。現在、法務省、不動産鑑定士と相談しながら、こういった形で仕組みづくりをするかを鋭意詰めている最中です。

図表 12

諸外国の取引価格情報の公開状況

	取引価格の公開状況	インターネットによる提供	物件の特定	併せて提供している情報
イギリス (イングランド・ウェールズ)	登記に記載して公開	○ 2003年より	可 地番まで公開	所有者の住所・氏名 取引時点 等
アメリカ合衆国 (メリーランド州)	税務当局が公開 (登記での公開も有)	○ 1998年より	可 地番まで公開	所有者の住所・氏名 面積、建築年、床面積、外壁、階数、取引時点、過去の取引価格 等
フランス	登記に記載して公開	非対応 (公証人協会が対応)	可 地番まで公開	所有者の氏名 面積、用途、築年、取引時点、過去の取引価格 等
香港	登記に記載して公開	○ 2004年に予定	可 地番まで公開	所有者の住所・氏名 取引時点 等
シンガポール	登記に記載して公開	○ 1998年より	可 地番まで公開	所有者の住所・氏名 面積、取引時点 等
オーストラリア (クィーンズランド州)	地籍、測量部局が公開	○	可 地番まで公開	所有者の住所・氏名 面積、利用状況、用途、取引時点 等
ドイツ	土地鑑定委員会が秘匿した情報を公開	ベルリンは対応済み	地番は秘匿、地区まで公開	面積、建築年、床面積、建物状態、取引時点 等
スウェーデン	地籍、測量部局が公開	○	可 地番まで公開	所有者の住所・氏名 面積、公的規制、建物の種類、建築年、床面積、取引時点、過去の取引価格 等

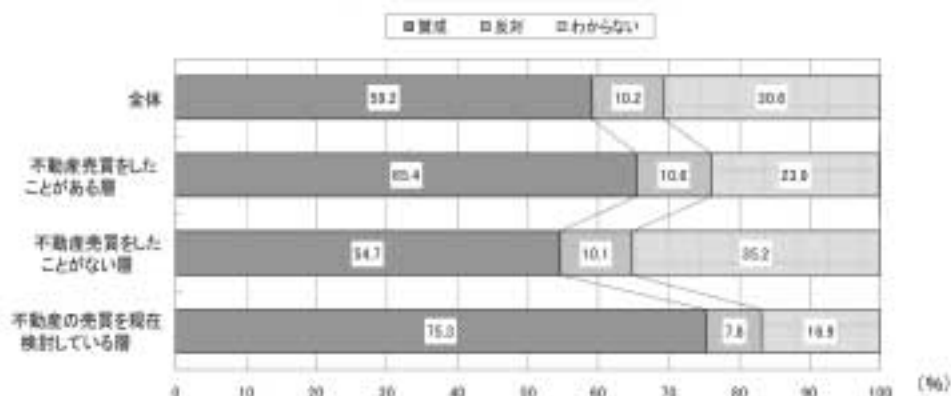
図表 13

不動産取引価格情報の提供制度の創設に関する意識調査結果

調査対象
抽出法
調査時期
調査方法
回収結果

母集団 全国20歳以上の者 標本数 3,000人
層化2段階無作為抽出
平成15年8月21日～9月1日
調査員による個別訪問聴取
有効回収(率) 2,224人(74.1%)

取引価格情報公開制度導入の賛否

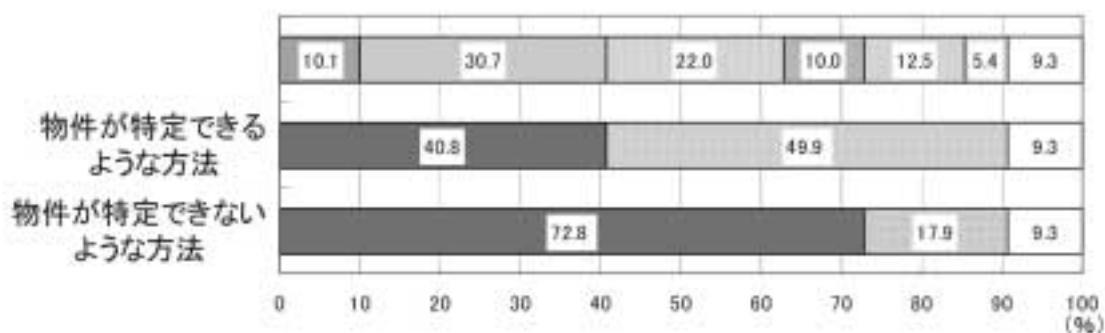


資料：国土交通省「不動産取引価格情報の提供制度の創設に関する意識調査」

図表 14

不動産取引価格情報の提供制度の創設に関する意識調査結果

自分自身の取引価格が一般に知られることについて



- ☐ 物件の所在や個人名まで公表されても構わない
- ☐ 物件の所在は構わないが個人名は公表しない方がよい
- ☐ 個人名は公表せず物件も簡単に特定されないようにしてほしい
- ☐ 個人名も物件の所在もわからない方がよい
- ☐ 公的な目的に限定し守秘義務の下で利用されるならよい
- ☐ 公的な目的に使われることにも反対である
- ☐ よくわからない

下2段のグラフの凡例 ■ 了承する ▨ 了承しない □ よくわからない

2 地籍調査の推進

図表16では、地籍調査の推進について記載しています。地籍とは、いわば土地に関する戸籍で、地籍調査では一筆ごとの土地について所有者・地番・地目・境界・面積を調査・測量しています。登記所の公図は、明治維新の地租改正により作製されたものですが、現在の地籍調査は昭和26年から始まっています。地籍を明確にすることは、①円滑な用地取得を通じた公共事業・民間開発等の大幅な時間短縮・コストの削減、②土地境界の確認による紛争減少、土地取引の円滑化、③災害が発生した場合の復旧時における境界復元の迅速化等の効果があります。

ところが、地籍調査の実施は、全体では46%、都市部は18%、農用地は68%、林地は38%の進捗状況です。都市部については再開発等の円滑な実施のために地籍調査推進の要請が大きく、林地については、お年寄りの記憶を頼りに境界確認を行うケースが多いため、境界の保全が急務となっている状況です。

この地籍調査の進捗状況には、地域性があり、図表17の各県ごとの進捗率をみると一番進んでいるのは、

戦後の復興時に調査が進んだ沖縄、次に佐賀、東北地方の各県です。近畿、東海、関東では進捗率が低くなっている状況です。

市町村の着手状況は、千葉、京都、大阪では、3割にも満たない状況で、全体では、約3000市町村のうち約1000市町村で地籍調査が終わり、約1000市町村が現在実施中であり、残りの約1000市町村は実施していない状況です。地味な仕事ですが、法務省の登記簿や地図との連携もあり国家の有用な基礎的データですので、地籍調査は重要な仕事です。

図表18は、平成15年7月に、水俣市で集中豪雨の際に大規模な土砂崩壊が起きた地域です。災害直後は、境界などは全くわからない状況でしたが、地籍調査が行われていたために復旧がスムーズに行われた例です。

図表19の六本木ヒルズの事例では、約17年間の事業期間のうち、境界の確定作業に約4年間かかっています。地籍調査は、一筆ごとに境界をはさんだ土地所有者等が立ち会いながら境界等を確認していくものであり、個人の権利にかかわる問題のために紛争が起こることもある難しい仕事ですが、地籍調査が行われていると再開発事業のコスト、期間が減少し、事業の円滑

図表 15

『規制改革・民間開放推進3か年計画』（抄）（平成16年3月19日閣議決定）
12 住宅・土地、公共工事関係
ア 住宅・土地

事項名	措置内容	前計画等との関係	実施予定時期		
			平成18年度	平成19年度	平成20年度
⑬不動産取引価格情報の開示	正確な取引価格情報の提供は、市場の透明化、取引の円滑化・活性化等を図るために早急の実現しなければならない重要な政策課題であり、このような制度を、個人情報等の保護に対する国民意識にも配慮しつつ構築し、さらに充実していくためには、幅広い国民の理解が得られるよう、実施上の課題も含めて、実績を通じて検証していく必要がある。このため、以下の施策を講ずる。	重点・住宅1 (1)			
(国土交通省、法務省)	a 国土交通省は、法務省と連携し、現行制度の枠組みを活用して、取引当事者の協力により取引価格等の調査を行い、国民に提供するための仕組みを構築する。		措置		
(国土交通省)	b 上記の仕組みに基づき、取引当事者の協力により取引価格情報の調査・提供を行う。			措置	
(国土交通省)	c 価格情報の正確性が確保されること、個人情報保護の観点から情報提供方法に関する技術的側面が解決されること等を実績を通じて検証し、この結果等を踏まえ、取引価格情報提供制度の法制化を目標に安定的な制度の在り方について検証し、結論を得る。				検討・結論

図表 16

2. 地籍調査の推進

地籍調査とは、地籍の明確化を図るため、市町村等が実施主体となって、一筆ごとの土地について、所有者・地番・地目・境界・面積を調査・測量すること

○公図と地籍図の比較



○地籍調査の効果

- ・円滑な用地取得を通じた公共事業・民間開発等の大幅な
時間短縮・コスト縮減
- ・土地境界の確認により、境界紛争の減少と、土地取引の
円滑化
- ・災害復旧時における境界復元の迅速化

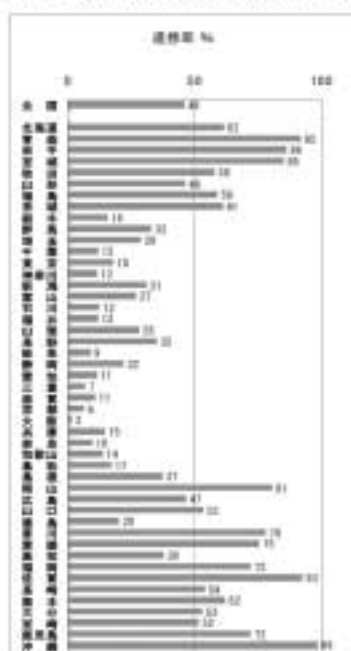
○地籍調査の進捗状況(H15年度末現在)

	対象面積 Km ²	実績面積 Km ²	進捗率 %
全 体	286,200	130,837	46
都 市 部 (DID)	12,255	2,266	18
DID 以外 の 宅 地	17,793	8,551	48
農 用 地	72,058	48,947	68
林 地	184,094	71,073	39

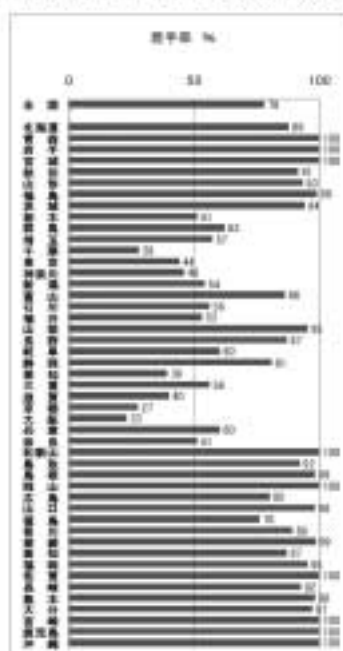
図表 17

地籍調査実施状況

①都道府県別進捗状況(平成15年度末)



②都道府県別市町村着手状況(平成15年度末)

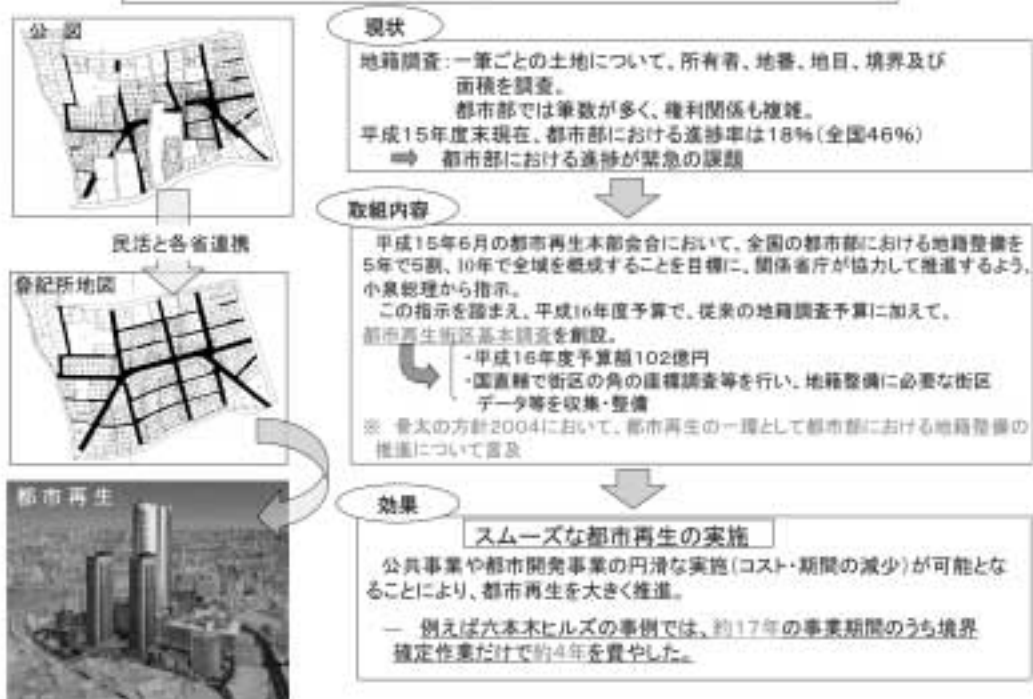


図表 18



図表 19

民活と各省連携による地籍整備の推進



な実施が可能となるため、都市再生の推進に大きなプラスとなります。

平成16年度予算で、従来の地籍調査予算に加えて都市再生街区基本調査を創設して、都市部の地籍調査を進展させるために、国の直轄で街区の角の座標調査等を行い、地籍整備に必要なデータ等を収集・整備することとしています。国家としての重要な調査であることをご認識の上ご協力頂きたいと思っています。

3 不動産鑑定評価制度の充実

図表20の不動産鑑定評価制度は、前回の通常国会で「不動産取引の円滑化のための地価公示法及び不動産の鑑定評価に関する法律の一部を改正する法律(案)」が通過し平成16年の6月に公布されています。

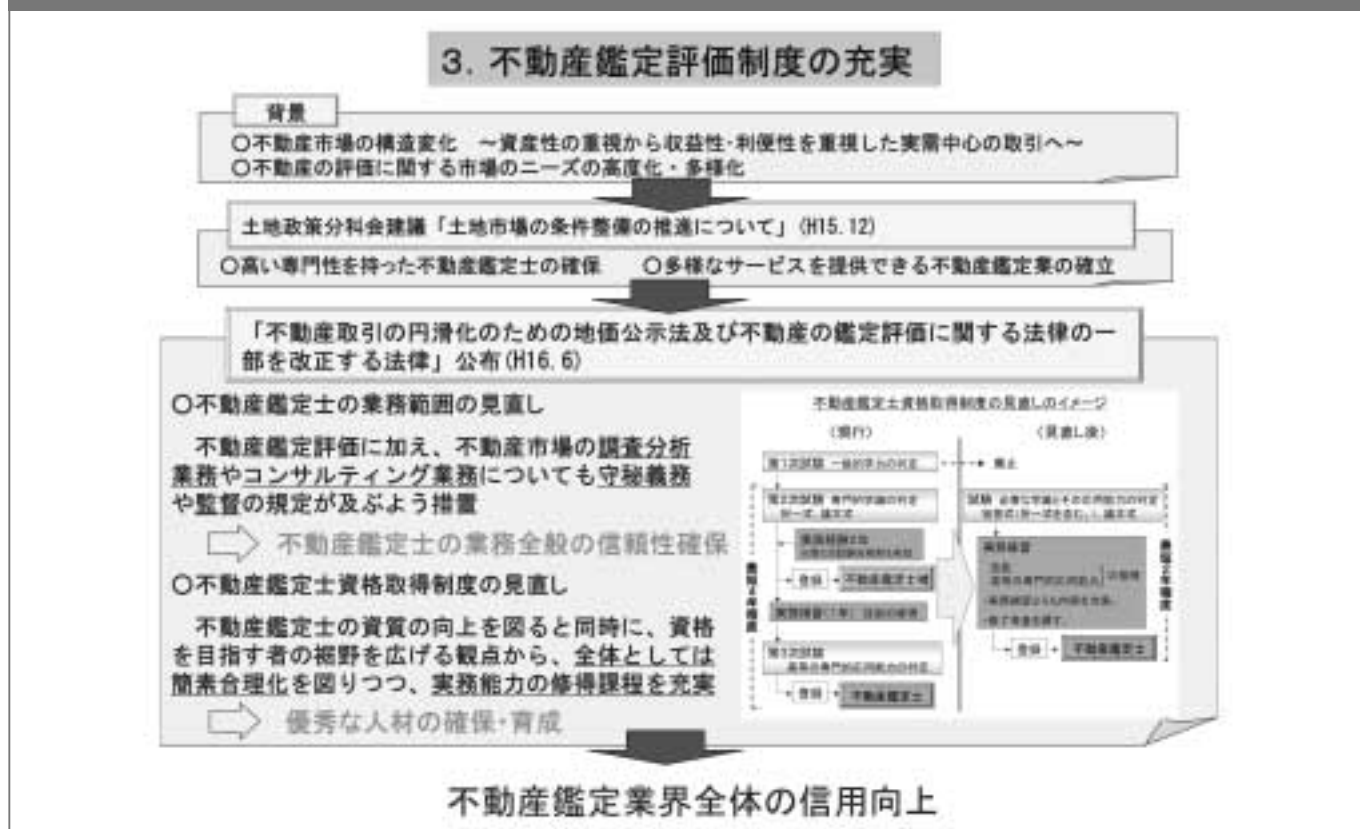
1番目は、不動産鑑定士の業務範囲の見直しとして、鑑定評価のほか、調査分析業務やコンサルティング業務についても不動産鑑定士の業務として位置づけ、これら不動産鑑定士の業務全般について守秘義務や監督の規定が及ぶようにしています。施行は平成17年4月からです。図表21からもわかるとおり、不動産市場

の構造変化に伴い、不動産の評価に関する市場のニーズは多様化しています。精度の高い鑑定評価が求められるのはもちろんですが、それに加えて、例えば売買交換に関する価格の査定、不動産投資に関するコンサルティングといった鑑定評価以外の業務に対するニーズが高まってきており、不動産の評価に関する専門資格者たる不動産鑑定士の社会的役割は重要になっています。このため、不動産鑑定士の社会的信用を維持、向上させる観点の取組が大きな要請となっています。

2番目が不動産鑑定士の資格取得制度の見直しです。図表20の右下にあるように、現行では二次試験合格後、2年の実務経験を経て鑑定士補になり、1年の実務補習で技能の修得をして、三次試験に合格した後に不動産鑑定士となります。資格取得までに全体として最短でも4年かかる状況ですが、見直し後は、最短2年程度で不動産鑑定士となるように制度の簡素合理化を図りつつ、実務能力の修得課程を充実させるとしています。

この資格取得制度の簡素合理化は、不動産鑑定士を目指す者の裾野を広げつつ、その資質の向上を図り、将来にわたって優秀な不動産鑑定士を確保して

図表 20



いくという狙いがあります。また、高齢化が進んだ業界構造を踏まえ、円滑な世代交代を図り、将来にわたって不動産鑑定士がその社会的役割を果たしていくための基礎としても期待されるところです。

4 土地税制の見直しについて

図表22の税制については、バブル期は地価抑制の観点でさまざまな税が設けられましたが、その後、土地をめぐる税制の見直しが進められています。平成15年度改正で流通関係、すなわち登録免許税及び不動産取得税についての負担の軽減、特別土地保有税の課税停止を行っています。平成16年は長期譲渡所得課税の税率を26%から20%に引き下げています。

不動産関係者からは固定資産税についてまだ課題が残っているではないかというご指摘があります。平成16年には固定資産税・都市計画税を条例で減額できる制度を創設していますが、図表22の商業地等の固定資産税の実効税率及び地価の推移をみても、まだ高いのではないかとご指摘があります。

地方自治体の財源をいかに確保していくかは、大き

な課題となっています。固定資産税は市町村税収の過半を占める大きな税源ですので、制度を設けるにあたっては固定資産税を含めた大議論がなされました。現時点では、栃木県の宇都宮市、小山市、鹿沼市、徳島県の鴨島町の4カ所で平成16年度改正において創設された条例減額制度を活用しています。平成18年は固定資産税の3年に1度の評価替えの年に当たりますので、もう一度議論する必要があるのではないかと思います。

図表 21

隣接・周辺業務について

不動産鑑定業者の実際の業務実績の内訳を見ると、報酬額ベースで、不動産鑑定士の専門能力を活かして行っている隣接・周辺業務は、鑑定評価と同等程度の業務実績があり、この業務分野での依頼者等の信頼の確保は重要な課題となっている。

1業者当たりの平均年間報酬額



資料：国土交通省調査「今後の不動産鑑定評価のあり方の検討に係る基礎的検討業務」に関する調査(H15. 3)

「鑑定評価」とは

不動産鑑定評価基準に基づき、詳細な調査や広範な市場分析を行い、収益還元法、取引事例比較法等の手法を用いて、一つの鑑定評価額を算定し、法令に定められた必要事項を記載した正式の鑑定評価書を交付するもの

「鑑定評価」以外の業務とは

- ・売買・交換に関する価格査定(調査の簡略化等)
- ・担保評価に関する価格査定
- ・不動産投資に関するコンサルティング
- ・再開発・街づくりに関するコンサルティング
- ・不動産の評価に関連する調査(取引事例や資料データの収集等)
- ・その他

図表 22

4. 土地税制の見直しについて

土地税制については、近年の土地市場の構造変化及び土地政策の展開の中で、平成15、16年度において以下のような見直しが実現。

【取得段階】

・登録免許税及び不動産取得税の大幅な負担軽減(H15年度改正) 等

【譲渡段階】

・個人の土地長期譲渡所得課税の税率の引下げ(26%→20%)(H16年度改正) 等

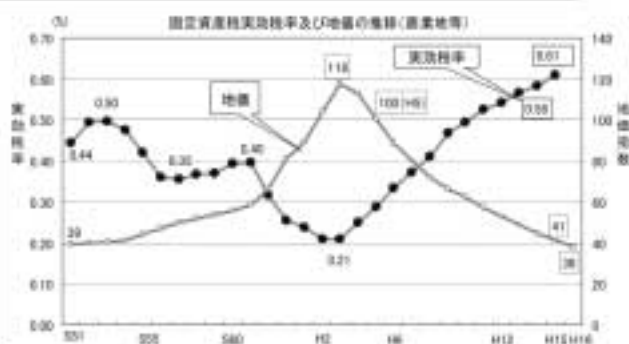
【保有段階】

・特別土地保有税の課税停止(H15年度改正)
・固定資産税・都市計画税の条例減額制度の創設(H16年度改正)

固定資産税(市町村税)

近年の地価下落にもかかわらず、特に大都市の商業地等において過重な税負担

H15、16年度改正の大きな論点



図表 23

商業地等における固定資産税の問題点

- 地価下落、景気低迷の中、重い税の負担感
- 中心市街地などで、経済活動を阻害

中心市街地の活性化、地域経済の回復の足かせになるとともに土地市場の活性化を阻害

地方財政

- 厳しい市町村財政
- 固定資産税は市町村税収の過半を占める

<平成16年度改正>

商業地等に係る固定資産税等について、地方公共団体の条例の定めるところにより、負担水準60%から70%の範囲内で条例で定める負担水準により算定される税額まで、一律に減額することができる措置を創設。

既に、栃木県宇都宮市、小山市、鹿沼市、徳島県鳴島町で、本制度を活用。

税の負担軽減による中心市街地や地域経済の活性化、さらには土地への需要喚起による土地の流動化・有効利用といった効果を期待。

※なお、条例による引下げを実施する際の財源については、「地域再生事業債(地方債計画額9千億円)を活用することも可能。」と税務当局が回答。

今後は、必要に応じ本制度を積極的に活用することが肝要。

5 定期借地権制度の活用

土地の流動化の観点で制度的に定められたのが定期借地権です。図表24右下の図のとおり、定期借地権付住宅は、所有権住宅に比べると安上がりで面積的にも有利な条件です。定期借地権付住宅は、平成15年12月までに4万4000戸強の活用があり重要性が高まっています。

図表25のアンケートでは、「何のために借りているのですか」の質問に対して、事業用借地権の場合は物販・飲食等の店舗という回答が多くなっています。「何か改善をするものはありますか」の質問に対して、「現行の事業用借地権の契約期間の上限は20年間となっているが、20年超の契約設定もできればよい」「税法上の取扱いを柔軟にしてほしい」「事業用の建物」の定義について、例えば住居用の要素が入っている事業用の建物としての認定を柔軟にしてほしい」等の回答があり、制度面・運用面の改善が今後の課題となります。

課題については、学者の先生を集めての研究会や法務省の関係者等との議論を行っています、事業

用借地権について20年超の契約を可能とするという点は、今年の3月頃、与党において議員立法で直してはどうかという意見が浮上し、現在、野党と調整中で改正されることを期待している状況です。

来年度の税制では、権利金について単年度ごとに償却する処理ができる手法の導入を税務当局と話し合っているところですが、定期借地権については、より活用しやすい方法は何かについて突っ込んだ議論が必要です。

6 市町村における総合的な土地利用計画の策定・活用

土地利用をめぐるのは従来より、例えば都市計画法、農業振興地域の整備に関する法律等各個別の法律による規制誘導が図られてきたところですが、市町村においては依然、ミニ開発等虫食いの開発の進行、耕作放棄地の増大、ゴミの不法投棄等による生活環境、自然環境の破壊等土地利用上の問題が発生しています。このような問題に対処するため、図表26のように市町村において総合的な土地利用計画を策定し、土地利用を誘導していくという動きがあ

図表 24

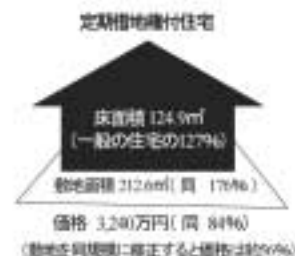
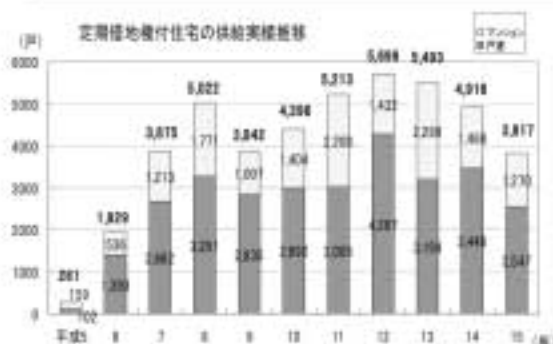
5. 定期借地権制度の活用

(1) 定期借地権の意義

- 借地契約の更新がなく、定められた契約期間で確定的に契約が終了する借地権制度として平成4年に創設。
- 土地所有者の土地保有志向を充足しながら、借主にとっては、より少ない負担で土地利用が可能。

(2) 定期借地権付き住宅の活用状況

- 平成15年12月までの累計で、44,583戸（うちマンション14,767戸）。
- 定期借地権付き戸建て住宅は、所有権住宅と比較し、敷地面積、価格等の点で有利な条件を実現。



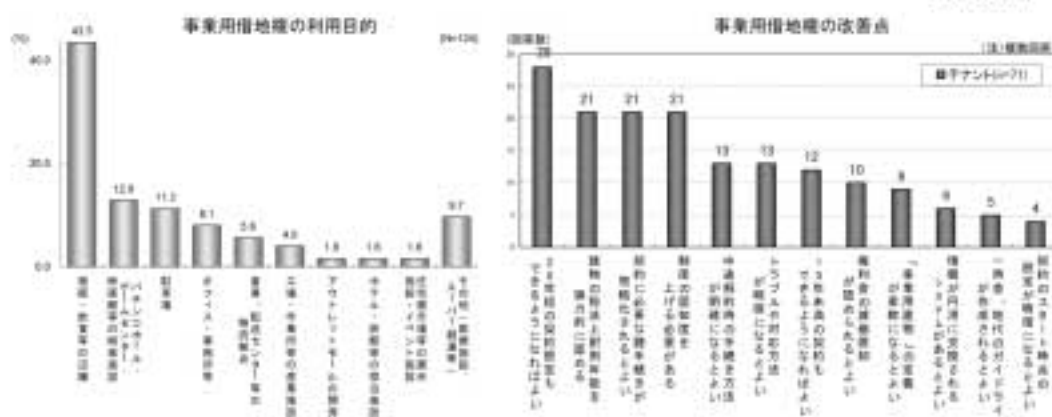
図表 25

(3) 定期借地権制度をめぐる状況の変化と今後の課題

- 制度創設以来10年余りが経過し、土地をめぐる状況が変化の中で、土地の所有と利用を分離する機能を有する定期借地権制度は、その重要性が増加。
- 事業用借地権の活用により、初期投資や地価下落リスクなどを抑制し、新規起業や新規投資活動を促進。
- 例えば、事業用借地権について20年超の契約期間を可能とするなど、制度面・運用面の改善が今後の課題。



ヴァーナスプラザ

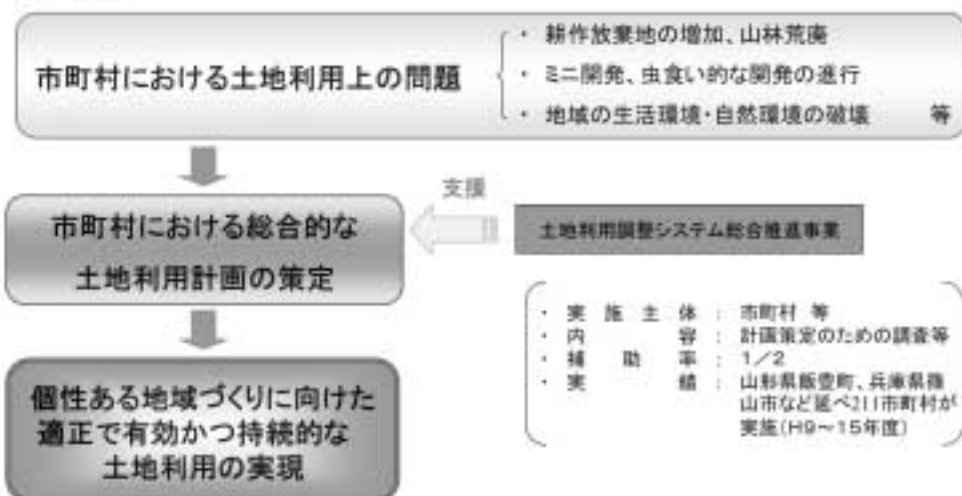


図表 26

6. 市町村における総合的な土地利用計画の策定・活用

市町村における総合的な土地利用計画の策定

市町村では、様々な土地利用上の問題に対処するため、総合的な土地利用計画の策定を推進。



ります。

図表27にあるように、総合的な土地利用計画を策定した市町村では、計画内容を担保するための条例・指導要綱等を制定したり、都市計画等各種計画の基礎資料、住民の合意づくりのための資料とする等、多様な施策の実施に活用しています。

先の国会で景観法が成立しています。景観法は市町村が景観計画を策定し、その景観計画に基づいて、都市計画法、農業振興地域の整備に関する法律、森林法を踏まえながら、良好な景観を形成するため、景観に重点を置いた計画調整、デザイン、建物などの規制ができる法律です。

今後は、地域の文化や資源等を活用した個性豊かな地域づくりに資するため、計画的な土地利用を図っていくことが必要となっています。

7 (1) 土地政策の背景・目標

図表28は、以上お話し申し上げたものを取りまとめたものであります。地価の下落が続いている一方で、変化の兆しが見えています。土地市場は利便性の問題や収益性重視の状況で、土地が有効に利用されるとこ

ろは地価が上がって競争が進んでいます。

次に、将来の状況を考えると高齢化が進み、居住ニーズが多様化し、東京では都心居住が進んでいますが、一方で地方の自然豊かな地域に暮らす、一時的な営みをするという要請も出ています。

産業構造の変化により、日本国内の労賃が高く工場が中国へと流出した時期がありましたが、例えば電子機器の工場、ナショナルや富士通等の工場が国内立地にUターンをしています。その理由は、工場労働者の質の問題、特許申請の問題のほか、製造過程できれいな水が必要になる等の立地上の制約で新たなニーズが起き始めていることからUターンが起きています。また、深刻な問題として、地方圏の中心市街地の空洞化が起きています。

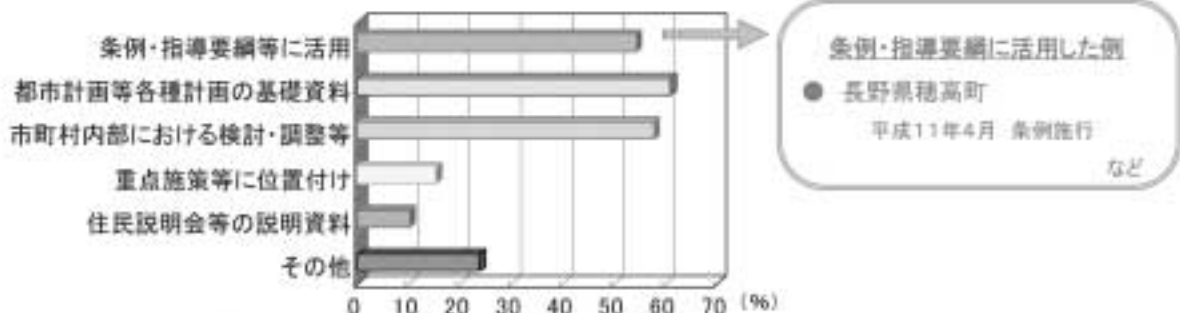
このような認識の下で、土地市場の条件整備、土地の適正な利用のための土地利用計画、良好な住宅地の供給、既成市街地における低未用地の有効活用をどうするかといった対策を行うことによって、土地の有効利用を実現していくことが、私どもが目指している政策です。

図表 27

市町村における総合的な土地利用計画の活用

総合的な土地利用計画を策定した市町村においては、計画内容を担保するための条例・指導要綱等を制定したり、都市計画等の各種計画の基礎資料とするなど、多様な施策の実施に活用。

●土地利用調整基本計画の活用方法



出典：平成15年10月 国土交通省 土地・水資源局 土地利用調整課 アンケート調査

(対象：土地利用調整システム総合推進事業を実施した59市町村、複数回答)

7 (2) 今後の土地・宅地政策上の検討課題

図表29は、具体的にさらに検討していく課題を整理した表です。「所有から利用へ」の理念の下で、土地市場の条件整備、土地の適正な利用の推進を念頭に置きつつ、土地政策について、地価が下落一方から変化を見せた今、高齢化社会の中で新たな展望を考えていかなければいけない時期にきています。地域に着目した観点で、10月19日、国土審議会の土地政策分科会の企画部会を立ち上げ検討を始めたところであります。そのためには、土地市場の条件整備についてさらに何か加えることがあるのかどうか。場合によっては日本独特のものがあるのかどうかを再度点検します。

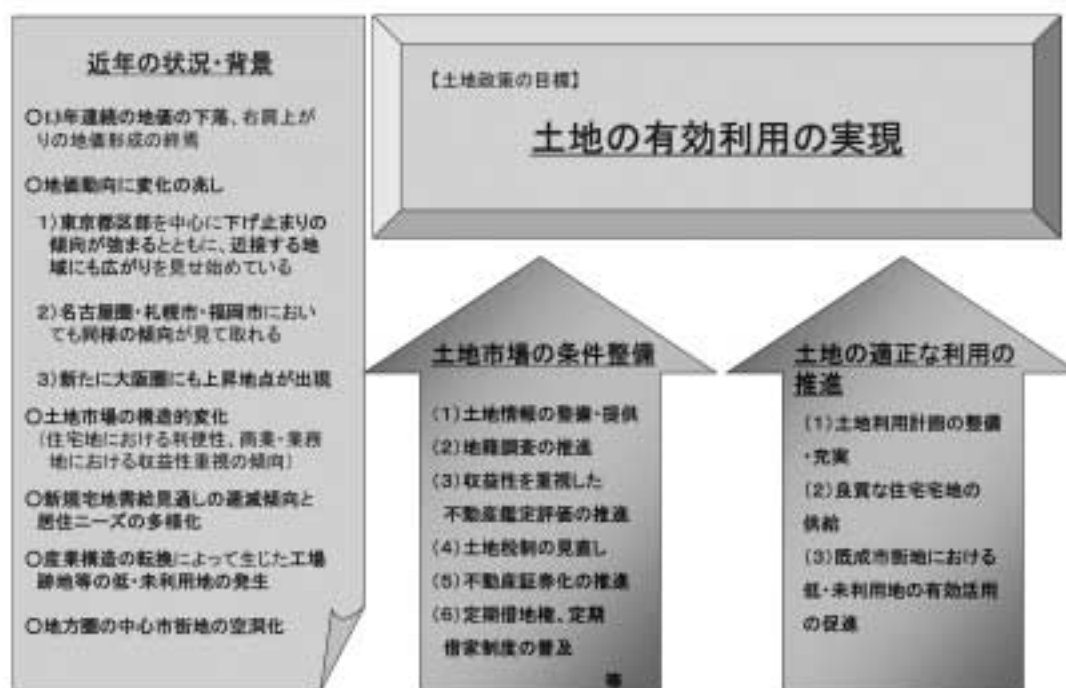
宅地政策については、大都市法に基づく広域的計画制度等のあり方、既存の住宅ストックの適切な管理のあり方について見直しをします。並行して、住宅政策として市場重視型の住宅金融の移行、安心居住のための住宅のセーフティネットを作り、新たな住宅政策を作るための制度的な仕組みを根本的にどうするのかを、現在の人口、少子化・高齢化、安心・安全の問題等を念頭に置きながら検討しております。

それから土地税制については、土地の有効利用を促進するという観点及び「公正・簡素・活力」の税制改正の原則を踏まえ、土地税制全体について再度検証を行うことが論点となります。

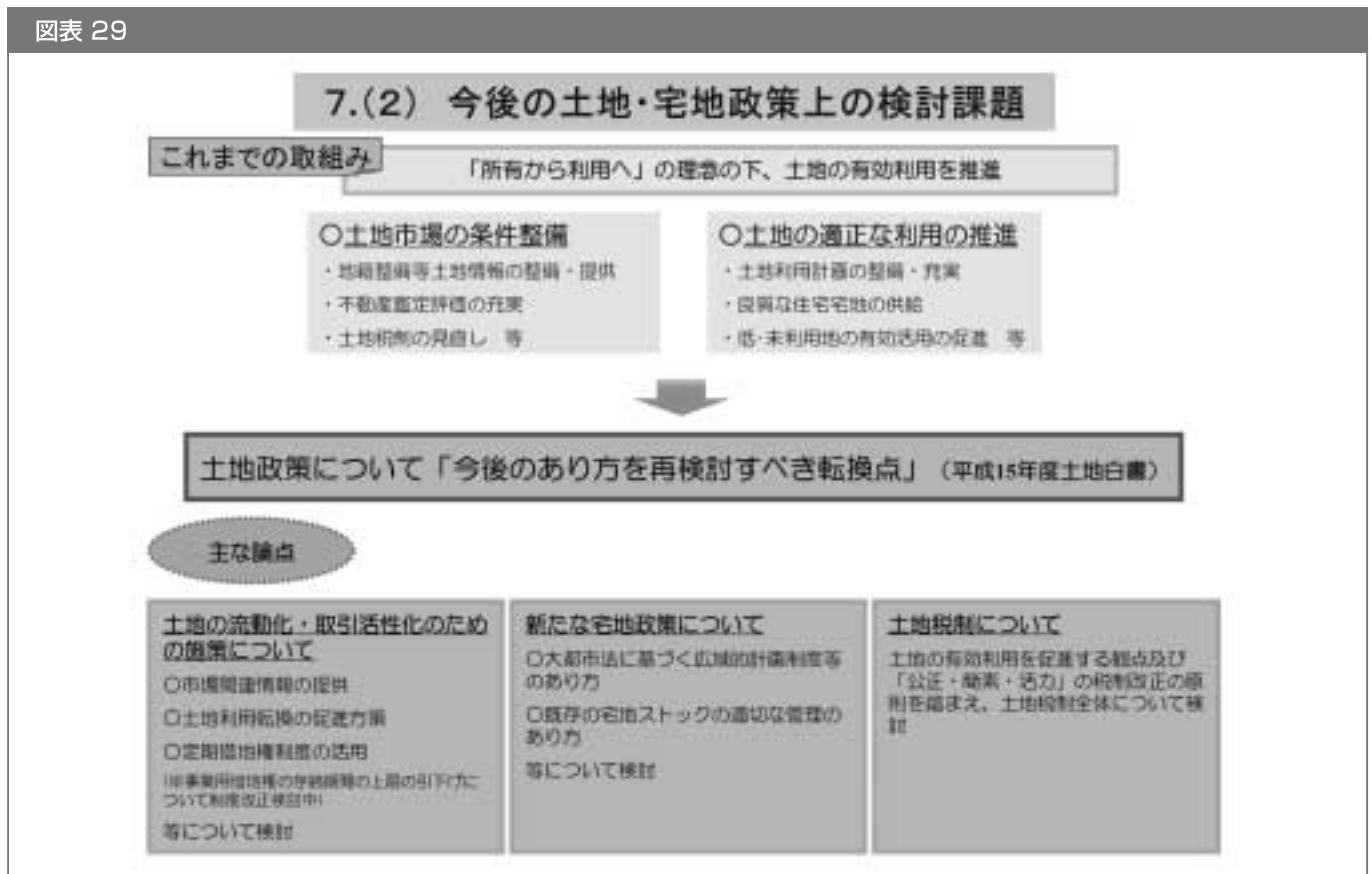
先ほど来、東京周辺のデータを示していますが、地方においても大きな課題を抱えています。東京ばかり眺めてはいけないという反省の念を見ながら検討していきたいと思っている次第ですので、その点、またご示唆がございましたらよろしくお願いしたいと思います。

図表 28

7.(1) 土地政策の背景・目標



図表 29



本稿は、当研究所主催の「平成16年度 土地月間講演会」における日尾野興一氏の講演内容を録音テープをもとにとりまとめたものです。

「国際金融情勢と日本経済」

一橋大学大学院経済学研究科
教授

黒田 東彦

(くろだ はるひこ)



略 歴

生年月日 1944年 福岡県生まれ

学 歴

1967年 東京大学 法学部 卒業

1971年 オックスフォード大学 経済学修士

職歴・経歴

1967年 大蔵省入省

1975年－78年 国際通貨基金

1987年－88年 国際金融局国際機構課長

1988年－89年 大蔵大臣秘書官事務取扱

1989年－90年 主税局国際租税課長

1990年－91年 主税局税制一課長

1991年－92年 主税局総務課長

1992年－93年 大臣官房参事官（副財務官）

1993年－94年 大阪国税局長

1994年－95年 国際金融局審議官

1995年－96年 国際金融局次長

1996年－97年 財政金融研究所長

1997年－99年 国際金融局長（国際局長）

1999年－03年 財務官

2003年－ 内閣官房参与

2003年－ 一橋大学大学院経済学研究科教授

現在に至る

著 作

「財政・金融・為替の変動分析」（1981年 東洋経済新報社）

「政策協調下の国際金融」（1989年 金融財政事情）

「国際交渉－異文化の衝撃と対応」（1996年 研究社）

「通貨外交－財務官の1300日」（2003年 東洋経済新報社）

「元切り上げ」（2004年 日経BP社）

「国際金融情勢と日本経済」

はじめに

「国際金融情勢と日本経済」と題しまして、2004年、2005年あるいは中長期の日本経済がどのように展開していくだろうかということを、世界経済全体との対比でお話します。まず最初に、現在、世界経済は米国、欧州、中国、日本という四つのエンジンで飛んでいるジャンボジェットのような形をしていますので、その四つのエンジンが2004年、2005年とどのように成長していくだろうかをお話します。

次に、全体として世界経済が好調な展開を示している中で、いくつかのリスクがあります。そのうち、世界経済の三つのリスクと題しまして、石油価格の高騰、金利の上昇、中国経済のハードランディングの可能性の三つに絞って世界経済のリスクについてお話します。このような世界経済の動向、あるいはリスクを踏まえて、これから為替がどのように動いていくのか。中でもドル・円レートのほか、現在、中国経済が大きなインパクトを与えるようになっていきますので、中国人民元の見直しの可能性についても触れることにします。

最後に、日本経済の中長期的な課題と題しまして、構造改革、少子・高齢化、そして環境問題の三つについて触れます。

世界経済の4つのエンジン

米国経済は好調な成長を持続

図表1は、IMFが毎年2～3回発表する世界経済見通しの最新版（2004年9月）で、10月1日のワシントンのG7では、このデータをベースに議論されています。図表1の左側から実質GDPの成長率、消費者物価の上昇率、失業率、経常収支、そして一般政府の財政収支のGDP比という五つの指標の2002年～2005年の数字です。

主として2004年と2005年の数字を見ますと、米国経済の成長率は、2004年4.3%、2005年は3.5%と見込まれ、比較的好調な成長となっています。米国経済の潜在成長率は慎重な見方をする人は3%強と言いますが、多くの人は3.5%程度と見ているので、2004年は潜在成長率を上回る高い成長を遂げて、

2005年も潜在成長率並みの成長が続く見通しになっています。この背景には米国の企業が90年代にリストラを行い、さらにはIT革命のブームに乗ってさまざまな新しいビジネスを展開した結果、生産性の上昇率が極めて高く、企業収益も高い伸びを示していることがあります。当然のことながら設備投資も比較的好調で成長率が高くなっています。

消費者物価の上昇率を見ますと、2004年3%、2005年3%と高めの数字が出ています。この理由は、一つは景気が好調ということ、もう一つは、原油価格の高騰が影響しています。米国の中央銀行は消費者物価の上昇率を1～2%の間に収めるように金融政策を運営していると言われていますが、このところ物価上昇率は高い水準となっています。この点は金融政策当局としては、今後とも金利を少しずつ経済の状況を見ながら上げていこうという予想が背景にあります。

失業率を見ますと、2004年が5.5%、2005年が5.4%で、2003年の6%から見ると順調に失業率が下がっています。これも成長率が潜在成長率を上回っていることから失業率が下がっています。5%台半ばの失業率は米国にとっては完全雇用失業率に近いと思われます。

米国経済は順調ですが、大きな二つの問題があります。それが図表右の経常収支と財政収支の赤字です。特に2004年の経常収支は6300億ドルというGDPに対して5.4%に匹敵する巨額の赤字を出す見通しです。来年は赤字がGDP比では若干減る見込みとなっていますが、GDPの5%台の経常赤字は、続けられるものではありませんので、中期的にはこの圧縮が必要になってきます。

同様に、財政収支については、2004年がGDPの4.9%の赤字、2005年でも4.3%の赤字で、よく言われる「双子の赤字」という状況が米国で続いています。この状況は、5年、10年と続けられるものではありませんから、中期的には経常収支、財政収支の赤字を減らすことが必要になってきます。

例えば米国の大統領候補同士が論争していることからわかりますように、財政収支あるいは経常収支の赤字の減らし方についての考え方、政策が違っています。ケリー候補は財政収支を思い切って急速に削減し、増税も考えるということのようです。これに対してブッシュ大統領は増税は考えない、経済の立ち直り、経済の高度成長が続くことを通じて財政収支はおのずと

改善していくという考えです。

経常収支についても、ケリー候補は為替レートの調整を強くし、人民元の問題その他、為替レートを人為的に引き下げていると思われる国についてはWTOに提訴すると主張していますので明らかにドル安志向です。いずれにせよ、双子の赤字を無制限に続けることはできませんので成長率の調整、あるいは為替の調整を何らかの形で中長期的には行っていくと思います。ただ、足元では財政赤字あるいは経常赤字がファイナンスできない状況ではないということです。

欧州経済は景気回復

図表1でヨーロッパ最大の経済国のドイツを見ると、2003年はマイナス成長で、2004年は2%の成長、2005年も1.8%で2%近い成長ということで景気の回復が予想されていますが、物価の上昇率は低い水準にあります。

問題は、ユーロ圏の国の失業率が高く、ドイツが今年9.7%、フランスが9.4%、イタリアが8.3%であって、各国の来年の数字を見てもさして改善していな

いということで、高い失業率がヨーロッパ大陸諸国の最大の問題です。この背景には構造的な問題、労働市場の問題、あるいは年金制度の問題、社会保障の問題、地域格差の問題、さまざまな問題が含まれているため、簡単に解決ができない困難な問題になっています。

他方、経常収支、財政収支を見ますと、ドイツの経常収支は黒字でフランスやイタリアの赤字も小幅です。財政収支はユーロ圏の国はGDPの3%以内に赤字を収めることになっていますが、ドイツは、2004年、2005年と3%を超えていることで、マーストリヒト条約違反の状況に陥っています。日本やアメリカの財政赤字から見ますと、3%の制限により、それほど深刻な財政状況にはなっていないことがわかります。これはフランスやイタリアも同様です。

英国は全体として経済は大陸諸国よりも好調で、アメリカの経済状況にやや似ています。成長率が高い、失業率も低く、経常赤字あるいは財政赤字が生じている点は米国に少し似ていますが、米国ほど極端ではないことがわかります。つまり、米国とヨーロッパの経済は対照的で、米国は企業レベル、産業レベルでの競争力が強く収益が高いことで、設備投資も好調で全体

図表1 IMFによる世界経済見通し (WEO) 2004年9月

	実質 GDP 成長率 (%)				消費者物価上昇率 (%)				失業率 (%)				経常収支 (10 億ドル) [右列は GDP 比 (%)]				一般政府財政収支 (GDP 比 (%)) [下段は社会保障基金を除く]								
	2002	2003	2004	2005	2002	2003	2004	2005	2002	2003	2004	2005	2002	2003	2004	2005	2002	2003	2004	2005	2006				
日本	0.3	2.5	4.4	2.3	-0.9	-0.2	-0.2	-0.1	5.4	5.3	4.7	4.5	112.6	2.8	136.2	3.2	159.8	3.8	148.0	3.2	-7.9	-8.2	-6.0	-6.5	-6.1
米国	1.9	3.8	4.3	3.5	1.6	2.3	3.0	3.0	5.8	6.0	5.5	5.4	-47.0	-4.5	-52.7	-4.8	-63.3	-5.4	-61.7	-5.1	-4.0	-4.6	-4.0	-4.3	-2.8
ドイツ	0.1	0.1	2.0	1.8	1.5	1.8	1.8	1.3	8.7	9.6	9.7	9.5	43.1	2.2	52.9	2.2	118.5	4.8	129.7	4.8	-3.7	-3.8	-3.0	-3.3	-1.6
フランス	1.1	0.5	2.6	2.3	1.9	2.2	2.4	2.1	8.0	9.4	9.8	9.0	14.5	1.8	5.5	0.3	-12.8	-0.6	-13.2	-0.8	-3.2	-4.1	-3.4	-2.8	-1.0
イタリア	0.4	0.3	1.4	1.8	2.6	2.8	2.1	2.0	9.0	8.7	8.3	8.2	-6.7	-0.6	-21.9	-1.5	-18.1	-1.1	-13.3	-0.8	-2.3	-2.4	-2.0	-2.8	-1.6
英国	1.8	2.2	3.4	2.5	1.3	1.4	1.6	1.9	5.2	5.0	4.8	4.8	-27.4	-1.7	-33.4	-1.9	-43.3	-2.8	-43.1	-3.8	-1.7	-2.4	-3.0	-2.8	-2.6
カナダ	3.4	2.8	2.9	3.1	2.5	2.7	1.9	2.2	7.7	7.6	7.2	6.8	14.4	2.8	17.0	2.0	28.2	2.0	25.2	2.4	0.3	0.6	0.7	0.0	1.2
先進国	1.6	2.1	3.6	2.9	1.5	1.8	2.1	2.1	6.4	6.6	6.3	6.1	-21.4	-0.8	-24.5	-0.8	-26.1	-0.8	-27.3	-0.8	-3.4	-3.0	-3.0	-3.4	n.a.
先進7カ国	1.2	2.2	3.7	2.0	1.5	1.7	2.1	2.1	6.3	6.7	6.8	6.2	-32.4	-1.5	-37.4	-1.6	-39.3	-1.5	-40.4	-1.5	-4.0	-4.6	-4.5	-4.3	-2.8
ユーロ圏	0.8	0.5	2.2	2.2	2.3	2.1	2.1	1.9	8.5	8.9	9.0	8.7	52.8	0.8	25.5	0.3	72.2	0.6	87.4	0.9	-2.3	-2.8	-2.0	-2.5	-1.1
加盟国	5.8	3.8	5.5	4.0	0.9	1.4	2.4	2.6	4.1	4.3	4.1	4.1	62.5	5.8	88.4	7.6	85.8	6.8	86.8	6.5	-1.4	-2.7	-3.0	-2.4	n.a.
その他途上国	4.8	6.1	6.6	5.9	6.0	6.1	6.0	5.5	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	81.2	1.3	148.9	2.1	201.3	2.5	183.2	2.1	-4.4	-3.6	-2.8	-2.5	n.a.
アジア	6.6	7.7	7.8	6.9	2.1	2.8	4.5	4.1	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	70.4	2.8	85.9	3.1	68.8	2.2	68.5	2.0	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
中国	8.3	9.1	9.0	7.5	-0.8	1.2	4.0	3.0	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	35.4	2.8	45.9	3.2	38.5	2.4	44.5	2.8	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
ロシア諸国	5.4	7.8	8.0	6.6	13.8	12.0	9.9	8.7	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	32.2	6.8	38.6	6.1	41.4	8.3	33.4	6.2	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
世界	3.0	3.9	5.0	4.3	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	-132.2	-0.4	-97.7	-0.3	-64.8	-0.2	-87.1	-0.2	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.

(注) NIEB 諸国：香港、韓国、シンガポール、台湾。ユーロ圏の経常収支は各国の経常収支の単純計。「その他途上国」の一般政府財政収支は加重平均。

(主な影響)

(1) 各国当局の改定は不変。(2) 為替レート：①先進国については、英米実効為替レートは、2004年7月7日から8月4日の間の平均水準で一定。②2004年：1ユーロ=1.22ドル(年平均、以下同)、1ドル=109.7円、2005年：1ユーロ=1.21ドル、1ドル=108.8円。(3) 石油価格：2004年、2005年ともに1バレルあたり37.25。(4) 金利平均：6ヶ月米連邦準備金利 (LIBOR) が2004年は1.6%、2005年は3.4%。

として経済は力強く成長していますが、マクロバランスが取れていないために財政赤字、経常赤字が膨らんでいます。

それに対して特にヨーロッパの大陸諸国は構造問題で高い失業率を抱えて、成長率もアメリカに比べると低く、潜在成長率も2%あるいは2%強と、アメリカの3.5%に比べると低くなっています。企業の競争力、収益力などもアメリカに比べると劣る状態にあります。マクロバランスは取れているために、財政赤字、経常赤字の問題はないわけです。経常赤字は、結局、財政赤字と民間部門の赤字の合計が経常収支の赤字として出てきますから、アメリカのような大きな経常収支の赤字は、財政の赤字だけでなく、民間部門の債務も累積している可能性があります。

欧州の場合は財政赤字も経常赤字も小幅で、民間部門の債務累積という問題も大きくないということでバランスが取れた経済になっていますが、ミクロの企業、産業のレベルが弱いということです。

そうは言っても、米国は比較的順調な成長を遂げ、欧州も、特に大陸諸国は、昨年のドイツのマイナス成長が足を引っ張って成長率が低かったわけですが、景気の回復が見られるということで、四つのエンジンの二つは高い成長を続ける、あるいは回復するということで順調な状況にあると言えます。

中国経済は過熱を克服

中国経済は2003年9.1%、最新時点の中国側の発表では9.3%と高い成長を遂げています。2004年の前半は10%近い成長で、景気が過熱していますが、ほとんどの人が予測しなかったことです。昨年前半はSARS事件で経済成長率が低かったわけですが、後半は、急速に成長率が回復して今年まで高い成長が続く景気が過熱しています。

その原因は二つあり、一つは人民元が1ドル=8.28元という固定相場制をこの10年ほど守っているため、元が過小評価されています。固定相場を守るために中国の中央銀行が毎日大量の為替介入をし、人民元を売ってドルを買った結果、人民元があふれて、金融が極端に緩和して、不動産は12カ月で30%程度上昇するという不動産バブルが続いています。さらに消費者物価の上昇率を見ても、中国は1998年から2002年までデフレで消費者物価がマイナスでしたが、2003年プラスになり、IMFの見通しは2004年は4%と出て

いるものの、足元では5%を超えています。その大きな背景には、人民元の過小評価からくる金融の極度の緩和が不動産のバブルだけではなく、一般物価にもインフレ状態を引き起こしている面があります。

もう一つは、2003年1月に中国の中央政府の政権交代、それに準じた各地方政府の人事異動で新しい政権になってから各地方が発展を期してさまざまなプロジェクトを行っていることがあります。例えば飛行場などは全国で何十も造り、自動車工場も各省が誘致して拡張しています。ありとあらゆる設備投資、建設投資が2003年初めの、新政権の誕生とともに加速されていると言われています。現に不動産、建設、それに準じて鉄鋼、アルミ、セメント、ガラスといった設備投資、建設投資にリンクした産業が過熱状態になっています。

過度な設備投資、開発投資は、各地方が競争しているために一般的なマクロ政策では抑制できなくなっています。最終的に2004年の春から中央政府が過熱しているセクターに対する融資の規制を始めています。融資のシーリングを設けてこれ以上貸してはいけない、あるいは国が許可する大規模開発プロジェクトに対して許可しない、さらには、無許可の場合は逮捕して、刑務所に入れるということまで始め、過熱がやや収まりつつあるということです。

IMFの見通しは、2004年全体で9%の成長ということは、前半は10%近く、後半は8%程度の成長にダウンし過熱が収まっていくというシナリオに即した見通しで、来年も7.5%と、巡航速度で望ましい成長率程度に収まっていくことになっています。したがって、消費者物価の上昇率も低下し、2004年は4%、2005年は3%で、中国経済がハードランディングにならないというシナリオになっています。

失業率は一定のデータが発表されていますが、都市の労働者についての失業率ということで、マクロ経済的に見ると無意味な統計ですので、IMFは予測していません。

問題は経常収支で、2003年、459億ドルというGDPの3%を超える経常黒字となって、2004年は景気過熱ということで経常黒字は少し減り、2005年に過熱が収まって経常収支の黒字が拡大していく状況になっています。シナリオどおりになりますと、中国経済も順調にインフレを回避し、持続的な成長が可能な状況に落ち着いていくだろうということです。

「世界経済の四つのエンジン」のうち三つが高度

成長、あるいは回復する、過熱が収まって順調な速度で成長するということが好ましい状況になっています。

日本経済は本格的に復活

図表1の一番上の数字は、日本政府の見通しと違い、暦年の数字で年度の見通しではありませんので3カ月ずれています。2004年の成長率は4.4%になって、2005年が2.3%になるという見通しです。今年の見通しが強すぎて、来年が弱いような感じですが、2003年2.4~2.5%の成長率で、2004年の前半までの成長率は5.4%と高い成長率で、後半2.5%程度に減速していくとしても、年間を通じると4%台半ばになりますので、IMFの見通しが極端に楽観的でないことがいえます。

ただ、石油価格の上昇が世界経済に与える影響が、日本経済にも直接、間接に影響してきますので検討が必要です。2004年は比較的高い成長で、2005年にかけて減速していく見込みです。数字を見ますと減速で景気後退のように見えますが、日本経済の潜在成長率は2%程度と言われているので、2.5%前後の成長率でも依然として潜在成長率を上回った状況が3年間続くということで、本格的な景気の回復といえます。

問題の消費者物価上昇率は、2004年、2005年と消費者物価上昇率がマイナスでデフレから脱却できないというシナリオを描いています。しかも、2004年の-0.2%、2005年の-0.1%は消費者物価のわずかなデフレですが、石油価格の高騰を前提にしています。2005年あるいは2006年にかけて石油価格が35ドル程度のノーマルな水準に戻ると、さらにデフレ幅の拡大のおそれがあります。2005年にかけて石油価格の動向いかんではデフレがさらに拡大するおそれもあることを含んでいます。

失業率は、潜在成長率よりも高い成長が続くことで、着実に失業率は下がり雇用は改善していくという見通しになっています。最近の企業へのアンケート調査を見ても、企業の過剰雇用感は消滅し、失業率は減っていくことは十分予想され、一部技術者は不足感が出ている状況です。

経常収支は、今年は1594億ドルの黒字、来年も1819億ドルの黒字で、GDPの3%強の黒字が続いていますが、この程度の黒字で世界経済に大きな問題が生じるという状況にはなっていません。問題は財政赤

字で、2004年、2005年と6~7%程度のGDP比の財政赤字が続くことは、先進国で例を見ない巨額の赤字です。

政府はプライマリーバランスの確保、つまり利払い費を除いたところで収支が均等化することを2010年代の早期に達成することを第一目標にしています。全体の赤字が解消するのはもっと後ということになります。その間に債務が累積し財政赤字、債務累積の問題は、日本経済にとってデフレと並んで二つの大きな課題になっています。

しかし、世界経済全体の中で日本経済もいよいよ本格的な回復基調となり比較的明るい見通しが当面描けます。



世界経済の3つのリスク

石油価格高騰の影響は大

世界経済の三つのリスクとして、第1が原油価格、石油価格の高騰です。WTI (West Texas Intermediate) という米国で主として使われる石油価格指標で過去10年を見ると、2002年の初めごろは1バレル20ドルが、最新時点で一時54ドルまで急騰し2年半で2.5倍となっています。

世界経済にとって現在の状況でバランスする石油価格は30～35ドル程度で、10ドル石油価格が上がると先進国で0.5%前後GDPを押し下げ、産油国はプラス、非産油の開発途上国では1%程度の大幅なマイナスになるということで、全世界をなべて見ると0.5%引き下げるといわれています。

従来予想されていた30～35ドルという石油価格の水準から約15ドル高いところに来ていますので、このまま2005年末まで52～53ドルが続くと、世界経済を大きく押し下げる可能性があります。したがって、

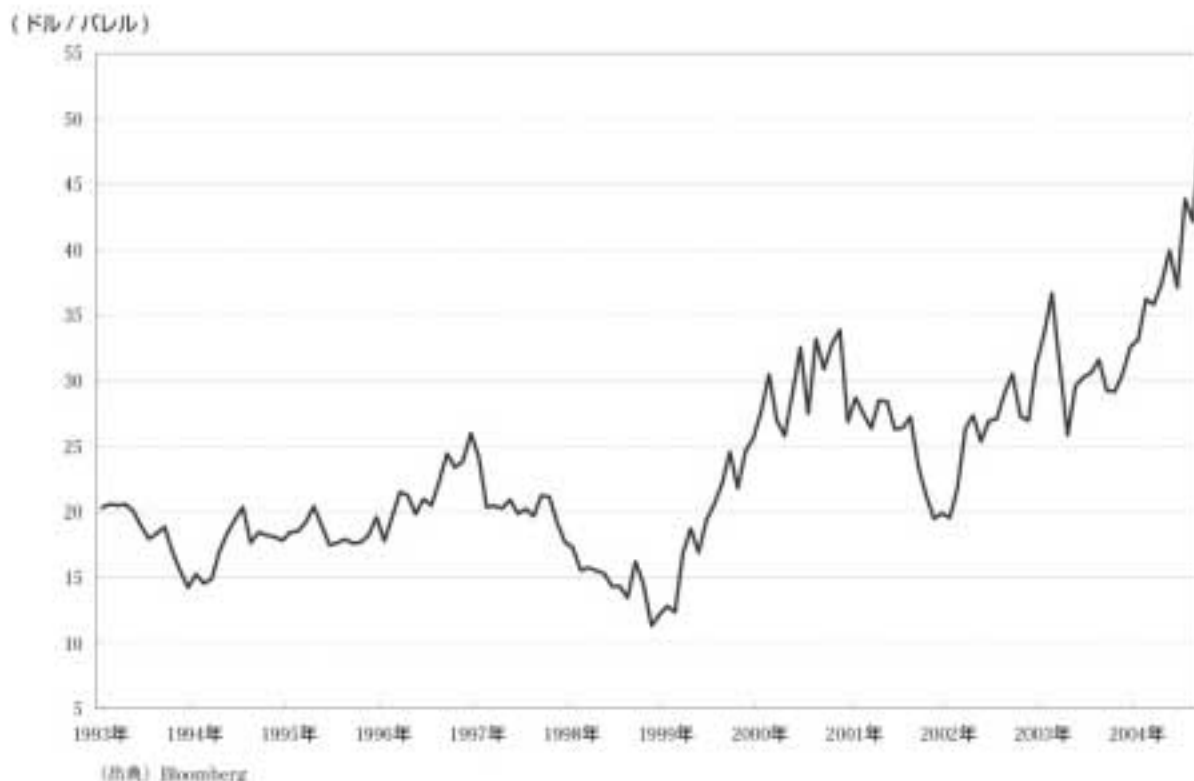
石油価格の高騰が日本経済を含めて世界経済にとって最大のリスクになっていることは間違いありません。

石油価格急騰の理由の一つは、世界経済が今年極めて好調な成長を遂げていることです。全世界の成長率は2004年5%になると見込まれ、過去30年で最高の成長率で、どうしても石油に対する需要も増えて、石油価格も上がっていくという理屈です。

二つ目は、特にWTIが、ドバイの市場、北海ブレントの市場よりもはるかに急角度に上昇していることです。アメリカの特別の事情として精製設備の不足によりガソリン不足が生じています。ガソリンの値段が跳ね上がると川上に逆流して原油価格も上がるという状況が起こっています。

三つ目には、原油国のほとんどがいわゆる地政学的リスクを抱えています。ベネズエラは相変わらず政情不安ですし、ロシアは最大の石油会社が脱税容疑で倒産という状況です。ナイジェリアは政情不安で、ストライキが起こっています。イラン、イラク、サウジアラビアについてもさまざまな問題があり、特にサウジアラビアは、大きなテロ事件で、アメリカ人の石油関係技術者が、続々とサウジアラビアから脱出しサウジアラビアの増産

図表 2 原油価格 (WTI) の推移



能力が低下しているのではないかとされています。

世界経済の見通しは、石油価格の先行きをどう見るかが、大きなファクターとなって、その決定要因として地政学的リスクが一番大きくなっています。

しかし経済的な予測の範囲を超えた安全保障やテロの問題を予測するのは難しく、IMFの見通しは2004年、2005年とバレル当たり37.25ドルの水準に落ち着くという前提の経済見通しです。石油価格が10ドル程度上になりますと、成長率が0.5%程度ダウンすることを覚悟せざるを得ないという点が最大のリスクです。

金利上昇はリスクか

図表3は、日本とアメリカの10年物国債の金利の動きを示したものです。過去10年を見ますと並行的に動いているようですが少しずつ違っています。

例えば、1999年から2000年にかけてアメリカは長期金利が上がっていますが、日本は2%の壁を超えることができず1.8~1.9%となっています。2003年には一時は0.7%という驚くべき低金利になっています。これは1999年に日本銀行がゼロ金利政策を採

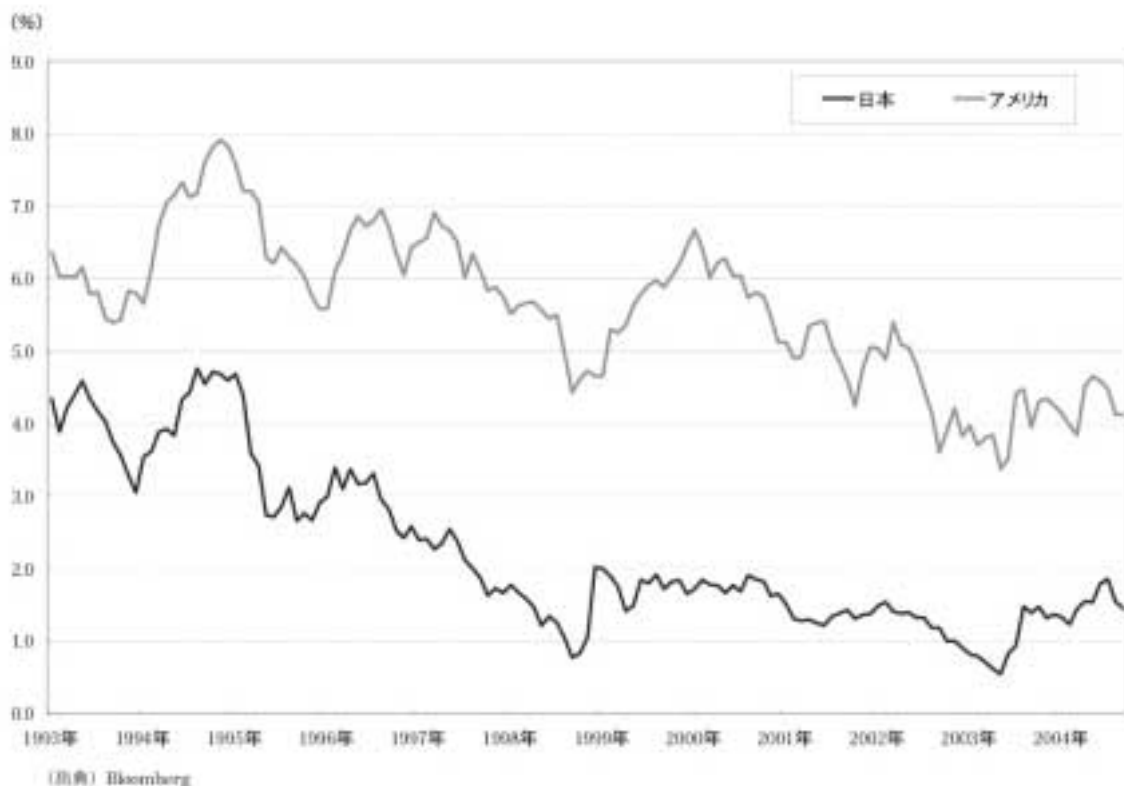
用しまして、2000年夏に一時解除しましたが、2001年の初めに再復活をするということで、基本的に短期金利ゼロが続いています。それに引きずられて長期金利も、2003年にかけては下がっていました。最近、一時は1.9%まで上がり1.5%に落ち着いています。

日米がパラレルに動いているところから、米国の中央銀行が金融を少しずつ引き締め始めていますので、好景気とも相まって米国は長期金利が上がってきていますから、どうしても日本も引っ張り上げられる風潮がでています。マーケットは、日銀がゼロ金利を解除するのではないかとという観測もあり、長期金利がはねたところがあります。

しかし、このところはまた落ち着いていますので、中央銀行が各国の経済実態に合わせて適切な政策を取っている限り、金利は特に大きな問題ではなく、金利を引き上げている国は、引き上げない時よりもよりよい状況を実現するために引き上げているということです。

アメリカの場合は、今年の成長率は4%半ば、来年も成長率は3%半ばで、物価上昇率は3%に乗ってい

図表3 日本の長期金利の推移（1993年1月～2004年9月）



る中で、FF金利が1%というのは異常に低いことで、0.25%ずつ上げてきています。これは米国経済の実情に即した適切なもので、景気や物価の状況を反映して長期金利も上がってきているのも当然です。それに対して日本の場合は、デフレからの脱却の見込みもなく、日本銀行のゼロ金利政策、量的緩和政策は当面続くことが明かです。その限りで一時的な長期金利の上昇があっても結局は長続きしないと思います。

したがって、中央銀行が適切な政策を取っている限り、米国の場合のような適切な政策の下で生じる長期金利の上昇は、問題ないということです。日本は日本銀行が金利を上げる状況にありませんので、長期金利も特に2%を超えて上昇することは当面考えられないと思います。したがって、金利の上昇は世界経済にとっての大きなリスクではないといえます。

中国経済のハードランディングの可能性如何

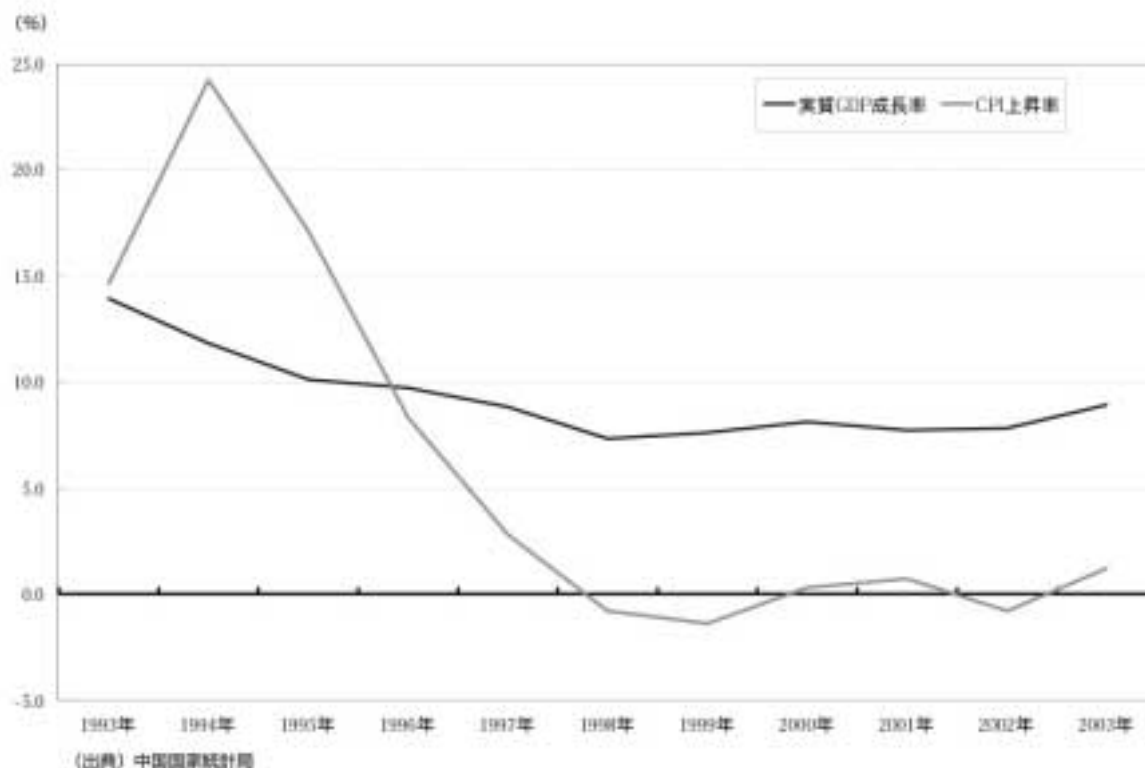
三つ目のリスクが中国経済のハードランディングです。過去10年間の中国経済を見ると物価上昇率は、94、95年と20%あるいは20%を超えるインフレで

した。そこで当時の朱鎔基首相は財政・金融の引き締めのみならず、開発許可の規制等ありとあらゆる手を講じて、インフレを解消しています。98年からデフレになって、基本的にデフレ的な状況が2002年まで続きました。2003年からデフレを脱却し、2004年は5%程度インフレが加速している状況です。実質成長率は90年代半ばにインフレを回避するために急激な財政・金融、その他直接規制の引き締めを行ったために成長率が下がり7%台で推移していたのですが、また上がってきている状況です。

そこで、いま、この成長率が10%を超えようか、足元で全般で10%弱程度のところまで来ているわけですが、財政・金融あるいは直接規制をさらに強化することで、インフレは収まると思いますが、ハードランディングして成長率がガタンと落ちるかどうかということです。

中国当局は2003年から、人民元の固定相場維持のための介入の結果、増え過ぎる人民元を預金準備率を引き上げて吸収する努力をしています。2004年に入って財政も引き締めへ転じ、2004年春から融資規制等の直接規制を発動し始めたことで、インフレも2桁

図表 4 中国の実施GDP成長率、CPI上昇率（1993年－2003年）



にいく状況は未然に防げるのではないかとされています。

私は、2004年の5月、6月、7月と3回北京に行きました。中国の当局者、あるいはエコノミストたちの話を聞いている限りでは、5月ごろは過熱に危機感を持って財政の引き締めに加えてさらに直接規制も始まったわけです。エコノミストたちは、6月には過熱は収まりつつあり、7月には過熱は終わるということで「Overheating is over」と言っていました。

エコノミストたちはソフトランディングすると楽観的でしたが、消費者物価の上昇率は、5.3%まで来ていますので、ハードランディングする可能性がなくなったとは、まだ言えない状況で心配は残っています。

財政金融当局、規制当局は経済の過熱状況、特に物価の状況は中央銀行が慎重に見守っていますし、経済全体の動向も政府全体で監視をしています。その限りでは、私はソフトランディング、あるいはソフトランディングに近い形で、物価上昇率が2桁に上がっていく可能性は少ないと思っています。その限りで、中国経済のハードランディングから日本経済や世界経済に大きな影響が及ぶ可能性は少ないと思っています。

したがって、世界経済の三つのリスクと言いましたが、実際のところ、石油価格の問題が最大の問題で、しかも経済内の要因よりも、経済外的なテロリストアタック、あるいはジオポリティカルリスクによるものであり、これは先進国の外の産油国の特殊な状況に依存するところが大きく、予測も難しく、リスクも大きいことで、よくないシナリオ、悪いリスクが顕現したときにどう対応するかを準備しておく必要があります。

いたずらに深刻な、慎重な、あるいは悲観的な見方をするのも、当たらないと思いますが、リスクとして石油価格が最大の問題として残っていることを頭に入れながら、企業経営者は企業経営を、経済政策を運営する当局者はそれを常に頭に置いて運営していく必要があります。

今後の為替動向

ドル円レートは安定

人民元見直しの可能性如何

図表5は、ドル円相場の10年間の動きで、大きく動いています。95年の極端な動きは、阪神淡路大震災後の円高です。地震などで通常は為替は弱くなりますが、逆に強くなって1ドルが100円から80円にいったのです。その後は円安になって、98年秋には148円近くまでいっています。その後、また、円高になり、99年暮れには100円近くになって2002年初めにかけて円安で135円程度になっています。

その後は基本的に円高であり、特に2003年の秋から急速な円高が進みまして、一時105円を割ったのですが、こここのところ110円前後で安定しています。これから大きなうねりが何で起こったのかを考える必要があります。細かい動きはイベント等によって動くので予測できないのですが、大きなうねりは日米の経済のすれ違い、あるいは日米の経済政策のすれ違いから説明が可能な部分があります。これからの動きに決定的なものは日米の経済の動向と日米の財政金融政策の動向といえます。

米国経済は好調な成長を遂げ、日本経済も10年来の不況を脱して本格的な回復に入っているということは間違いのないのですが、米国と日本と比べますと米国のミクロの産業、企業の強さというのが際立ち、投資した場合の利益率も高いわけです。したがって、アメリカ経済が日本経済以上に極度に減速する、あるいは日本経済が2005年も4%台の成長を続けるということがない限り、経済の成長率と経済の強さ、あるいは当面の企業の収益率を見ると、ドル安円高になる可能性は薄く、ドル高円安で110円～120円の方角に行く要因の方が大きくなっています。

財政金融政策も同様でして、米国は財政赤字が拡大し、特に歳出が単にイラク戦争の面だけではなくて、その他でも歳出が拡大して財政は拡張的です。一方、金融はすでに引き締めに入っています。他方、日本はちょうど逆でして財政が引き締めのようになってきています。ゼロ金利という究極の金融緩和政策が2005年も続く状況です。

日米でいうと米国は財政の緩和と金融の引き締め、

日本は逆に財政の引き締めと金融の緩和という組み合わせになります。

ちなみに、2003年秋から極端な円高ドル安が一気に起こったときに大量の介入をして105円を割るようなことを防止してきたわけです。3月から政府は一切介入をしていない中で、110円前後で安定し円高ドル安になる傾向はないように思われます。

よく言われることですが、石油価格が上がるとドルが安くなる、あるいはドルが安くなると石油価格が上がると言われていますが、石油価格の推移、ドル円相場の推移、あるいはドルの実効為替レートの推移を見ても相関関係はないようです。実際、経済実態を考えると、米国は石油消費国でもあり巨大な産油国でもあります。産油国として石油価格が上がることによって経済の一部は収益を上げ、成長を加速する要因もあります。

一方、日本は石油は完全に輸入に頼っていますので、石油消費節約は進んではいますが、打ち消し合ってしまうので、どちらにより大きなインパクトがくるのかははっきりしないといえます。

いろいろなマクロモデルで計算すると石油価格高騰

の日本経済と米国経済に対する影響は米国経済のほうが小さいと出ますが、マクロモデルの計算でそれほど信用できるものではなく大差ないといったところでしょう。

経済動向のすれ違いを通じて円ドルに影響が出てくる様子は今のところ見られないといえます。

日本経済の中長期的課題

最後に、2004年、2005年の日本経済を見るには経済学的な議論よりも、経済指標の数字を見ますが、中長期的な話になってきますと、少し理屈を考えて、いわば経済学のロジックを積み重ねて、いったいどうなるのか、あるいはどうすべきかを見ていかなければならないわけです。当面重要な三つの課題をお話します。

図表 5 ドル円相場の推移（1993年～）



構造改革は達成できるか

規制緩和や民営化等の構造改革が議論されていますが、すべて日本経済の変化への対応力、柔軟性を強化させるためにどうしたらいいかということで行われていることです。5年、10年という長い期間を取ってみますと、構造改革は日本経済の将来にとって決定的に重要なファクターです。

米国経済が再生したのも80年代後半から90年代にかけて強烈なリストラを米国企業が行ったということ、そして、90年代半ばからIT革命が進み、新しいビジネスモデルに沿った企業経営、あるいはイノベーションが進んだということを通じて米国経済の構造が柔軟で強靱なものになったことが根底にあります。

他方で、ヨーロッパ経済は、構造問題があって、硬直的な労働市場、社会保障制度、あるいは規制の問題が長期的に見たヨーロッパ経済の低成長を引き起こしています。

日本経済の場合もバブル崩壊後、最大の問題であった不良債権の処理もめどがつき始め、企業の過剰債務も払拭され、新しい成長経路に乗ろうかというところ です。

今後、日本経済が高い成長を遂げられるか、2～3%の成長を中期的に平均的に持続できるかどうかは、構造改革が進められるかどうかにかかっています。構造改革の中身については民間でできることは民間で、あるいは地方でできることは地方でという形でより細かな、あるいは機動的な動きができるような形にしていくということが必要です。

少子高齢化にどう対応するか

さらに深刻な影響を与えるのが少子・高齢化です。すでに労働力人口はピークアウトしていますが、全体の人口も減り始めています。その中で高齢化が加速し少子・高齢化にどう対応していくかは、単に年金制度や医療制度の問題だけでなく、企業経営そのもの、一生涯を通じた家計のマネジメント、教育、学術研究等ありとあらゆる制度について少子・高齢化の影響が出てきます。

私は現在一橋大学で教えていますが、大学も母体の学生数が減っています。いい学生を取るためにどうすればいいのか答えははっきりしています。一つは外国人留学生の受け入れ、もう一つは社会人を大学院教

育で、ビジネススクールやロースクールで再教育し、さらに能力を高めるということが必要になってきています。

残念ながら普通の高校生から取る、あるいは学部学生から大学院生を取るところは母体が小さくなっていきますので、いい学生を、いい大学院生を取ろうと思うと外国人と社会人ということに焦点を絞って、アトラクティブな教育、研究、訓練をして社会にさらに送り出すということをやっている限り、大学としての役割が果たせなくなってしまいます。

少子・高齢化は、10年～15年のトレンドで、おそらく30年のトレンドは足元で決まっていますので、逆立ちしても変わることはないわけです。今から急に多くの子供が生まれるようになったとしても、子供が大きくなって働くようになるには20年はかかります。いま足元で少子・高齢化に対応することができたとしても効果が出てくるのは20年～30年先です。

逆に言うところの20年、30年は着実に少子・高齢化が進むということを前提にして、民間企業、さらに政府、大学、病院等のノンプロフィットの組織も対応策を前広に先取りして考えておく必要があります。5年、10年後にどうなるかははっきりわかっていますから、今から少子・高齢化にどう対応するかという戦略を、どんな組織でも、大学、企業、国、あるいは地方の県市町村、病院でもそれぞれがストラテジーを作ってやっていると日本経済の足をみんなで引っ張ることになります。

環境基準（京都議定書）をどう達成するか

最後に、環境の問題は京都プロトコル、京都議定書がいよいよロシアが批准して発効することになっています。日本は膨大なCO₂の削減をしないとこの基準を達成できないわけです。たまたま日本がCO₂の削減を先取りしてやっていたものですから、減らしたところを基準時点にして、もっと減らさなければいけないということになったわけです。

それに対してアメリカは参加していませんが、ロシアはCO₂を大量に発生しているところを基準時点をもって、排出権取引によってうるおうところもあり、ある意味で有利な形になっています。いろいろな問題はありますが、日本が先導して決めた京都議定書によってCO₂の排出基準を達成するためには、努力が必要です。

原子力発電所の問題、あるいは自動車の問題等がありますが、工場レベルでのCO₂の排出量は日本は世界に冠たる効率のよさで少ないわけですが、いったい日本全体としてこれを達成するためにどれほどの犠牲を払うのか、コストを払うのかは計算してみても恐ろしくなるぐらいのコストになります。

今後、日本経済にとって大きなコストになってきますが、最近の異常気象、地球温暖化を食い止めるためにもCO₂の排出を抑えなければならないということは世界的に正しいわけですから、守っていかねばならないのです。

日本としての払うべきコストもそうとう高いということで、それをいかにうまくクリアしていくかは、これからの課題です。さらに戦略的に言えば、アメリカとオーストラリアは先進国の中で最も非効率で、最もGDPあたりのCO₂を多量に排出している経済ですが、京都議定書に参加していないということで、参加させなければなりません。

それから、中国では通勤に自動車、物流はトラック、旅行は飛行機を使っています。これは「アメリカン・ウェイ・オブ・ライフ」と同じで、石油を大量に消費して、CO₂を大量に排出する国となっています。もし中国がアメリカのような経済レベルになると、中国はアメリカの5倍の人口を持っていますから、世界経済、世界の環境に大きく影響します。中国を京都議定書に取り込まないと、10年、20年たったときにはアメリカ以上の問題を引き起こす危険があります。

中国を入れるためには、アメリカ、オーストラリアを京都議定書に取り込まないと不可能でしょう。今後アメリカを上回るCO₂排出の可能性のある中国を、このプロトコルに引き込むことは、日本経済あるいは日本の環境問題としても重要です。

細かくは触れませんでした。足元の2004年、2005年の経済は、悲観したものではなく、いよいよ10年来の不況から脱却すると思います。デフレはまだ終わっていませんが、それに向けて日本銀行も努力しています。石油価格のリスクを考えつつ、経済運営あるいは企業経営をしていけばそれほどショッキングなことにはならないと思います。もう少し長い、5年、10年、15年という期間を取ったときには、大きな難しい問題があって、それに対しては今から対応を考える必要があります。

本稿は、当研究所主催の「平成16年度 土地月間講演会」における黒田東彦氏の講演内容を録音テープをもとにとりまとめたものです。





当研究所は「不動産に関する理論的および実証的研究の進歩発展を促進し、その普及実践化と実務の改善合理化を図ること」を目的として、昭和34年に、各般の専門家を集めて設立された財団法人です。

【不動産に関する理論的・実証的研究】【不動産の鑑定評価】及び【不動産に関するコンサルティング】の3部門の調和のとれた有機体たることを目指し、本所のほか全国52支所が一体となって活動しております。

編集発行人／理事・調査企画部長 飯田 英明／財団法人 日本不動産研究所 調査企画部 © 2005

〒105-8485 東京都港区虎ノ門1-3-2 勸銀不二屋ビル TEL03-3503-5330 FAX03-3592-6393 2005年(平成17年)1月1日発行